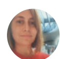
Social Housing in Serbia: Alternative Models Available to the Most Vulnerable Families and Discriminated Women, (In Serbian) Socijalno stanovanje u Srbiji: Alternativni modeli dost...

Book · December 2016

2 authors:


Zlata Vuksanovic-Macura
Serbian Academy of Sciences and Arts


Vesna Mila Z. Čolić Damjanović
University of Belgrade, Faculty of Architecture

socijalno stanovanje u srbiji



alternativni modeli
dostupni najugroženijim porodicama
i diskriminisanim ženama

Dr Zlata Vuksanović-Macura

Dr Vesna Mila Čolić Damjanović

Socijalno stanovanje u Srbiji

Alternativni modeli dostupni najugroženijim porodicama i diskriminisanim ženama

Dr Zlata Vuksanović-Macura
Dr Vesna Mila Čolić Damjanović

PALGO centar, 2016.

Socijalno stanovanje u Srbiji

Alternativni modeli dostupni najugroženijim porodicama i diskriminisanim ženama

Izdavač:
PALGO centar, Svetozara Markovića 26, Beograd

Urednik:
MSc Dušan Damjanović, izvršni direktor

Autori:
Dr Zlata Vuksanović-Macura
Dr Vesna Mila Čolić Damjanović

Recenzenti:
Prof. dr Vladan Đokić, redovni profesor, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
Prof. arh. Vladimir Lojanica, redovni profesor, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
Prof. dr Slavka Zeković, naučni savetnik, Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije
Doc. dr Đorđe Čantrak, docent, Mašinski fakultet Univerziteta u Beogradu

Lektura i korektura:
Ivana Andrić

Dizajn korica i knjige:
Vesna Mila Čolić Damjanović

Priprema za štampu:
Avantguarde design

Tiraž:
1.000

Štampa:
Standard2, Beograd

Mesto i godina izdanja:
Beograd, Srbija, decembar 2016.

ISBN 978-86-84865-15-3

Istraživanje koje je sprovedeno i publikovano u ovoj monografiji realizovano je uz podršku Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Republike Srbije, odnosno u okviru projekta „Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja dostupnog najugroženijim porodicama i diskriminisanim ženama", koji je sufinansiran na osnovu „Javnog konkursa za sufinansiranje projekata u oblasti građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture u 2016. godini čiji su nosioci udruženja i druge organizacije civilnog društva" i zaključenog ugovora broj 401-00-00625/2016-01, od 27. 6. 2016. godine. Deo istraživanja publikovan u ovoj monografiji je sproveden u okviru naučno-istraživačkog projekta (TR 035046) Ministarstva prosvete, nauke i tehnološkog razvoja Republike Srbije.

Sadržaj

Rezime

Predmet istraživanja ove monografije pretpostavlja uspostavljanje korelacija između koncepata alternativnog socijalnog stanovanja, koji su prateći elementi stambene politike socijalno odgovorne države, i principa alternativne stanogradnje u praksi, u okviru planiranja i projektovanja. Postojeći model socijalnog stanovanja u Republici Srbiji se nalazi u dramatičnom raskoraku sa stambenim potrebama stanovništva, uz fenomene povećanja siromaštva, koje uključuje i energetsko siromaštvo, negativnih uticaja na životnu sredinu, smanjene socijalne kohezije i marginalizacije korisnika socijalnih stanova i dr.

Problem istraživanja predstavlja postojeći, još uvek nedovoljno razvijen, model socijalnog stanovanja u Srbiji koji karakterišu delimično izgrađen pravno-institucionalni okvir, odsustvo realnih finansijskih mehanizama, slabi ljudski kapaciteti, kao i suženo tržište za plasiranje, ispitivanje i vrednovanje projekata socijalnog stanovanja. Ova monografija se bavi svim inherentnim pretpostavkama i elementima socijalnog stanovanja i njemu alternativnim rešenjima kao instrumentima za poboljšanje socijalne inkluzije i kohezije, postizanje boljeg kvaliteta stambenih uslova i usluga, kako sa korisnike, tako i za pružaoce usluga socijalnog stanovanja, za borbu protiv siromaštva i energetskog siromaštva, zaštitu i razvoj životne sredine i podsticanje upotrebe obnovljivih izvora energije i sl.

Razvoj alternativnih modela socijalnog stanovanja podrazumeva uspostavljanje novog pristupa socijalnom stanovanju uz razmatranje mogućnosti uvođenja inovacija u planiranje i projektovanje radi povećanja stambene provizije i bržeg rešavanja problema stambene oskudice za najugroženije korisnike. U tom smislu, fokus istraživanja usmeren je na analizu i diskusiju koji su važni za održivost alternativnih modela. Sprovedene su analize dosadašnje prakse u Srbiji, kao i primera međunarodne dobre prakse realizovanih alternativnih modela socijalnog stanovanja, sa ciljem da se uoče mogućnosti za unapređenje i povećanje raznovrsnosti stambene provizije i podrške u odnosu na različite kategorije korisnika.

Alternativni modeli socijalnog stanovanja su važna podrška ustaljenim i dominantnim modelima, a mogu i da doprinesu održivosti rešenja, posebno za kategorije stanovništva koje su najranjivije i za koje tradicionalni modeli socijalnog stanovanja često ne predstavljaju adekvatno i/ili održivo rešenje. Shodno tome, u nove modele socijalnog stanovanja neophodno je uvesti atribute raznovrsnosti i, posebno, multidisciplinarnosti, uz produktivno i efektivno povezivanje aktera, kao i kontrolne mehanizme pomoću kojih model može postati održiv. Potrebno je, dakle, razvijati upravo alternativne modele socijalnog stanovanja, posebno putem manjih, eksperimentalnih i disperzivnih pilot-programa čije je efekte moguće testirati pre šire upotrebe. Ukoliko se pilot-projekti pokažu kao uspešni, alternativni modeli mogu, vremenom, postati dugoročno održiva rešenja, te deo sistemskog odgovora na fenomene prostorne i društvene segregacije i polarizacije.

Jedan od osnovnih problema socijalnog stanovanja u Srbiji predstavlja velika potreba za stambenom podrškom usled nemogućnosti rešavanja problema „krova nad glavom” u okviru stambenog tržišta. Sa druge strane, javlja se problem na strani korisnika socijalnih stanova, posebno među najranjivijim društvenim grupama, koji nakon nekog vremena više nisu

u mogućnosti da podmiruju svoje obaveze u smislu plaćanja zakupnine i komunalija. Dodatna podrška, u vidu stambenog dodatka, nije se pokazala kao dugoročno održivo rešenje u ovim situacijama. Najzastupljeniji modeli socijalnog stanovanja često ne mogu da zadovolje potrebe korisnika ili ne predstavljaju adekvatno prostorno-fizičko rešenje koje bi uvažavalo kulturološke obrasce i stambene navike korisnika.

Stoga alternativni modeli socijalnog stanovanja mogu da predstavljaju optimalno stambeno rešenje, posebno za najugroženije i otud je važno da se oni dalje razvijaju i unapređuju u budućnosti, a da ponuđeno znanje, pretpostavke i elementi za unapređenje i inoviranje novih modela socijalnog stanovanja budu integrisani u buduće projekte socijalne stambene izgradnje u Srbiji. Takođe, radi ostvarivanja kontinuiteta u pružanju stambene podrške, od privremenog stanovanja do trajnih rešenja, neophodno je, putem mehanizma stambene navigacije, omogućiti povezivanje potencijalnog korisnika stambene podrške sa pružaocem odgovarajuće stambene usluge, kao i njegovo upoznavanje sa različitim alatima za uključivanje u društvo.

Executive Summary

The purpose of this monograph is to elucidate the established correlations between the concepts of alternative social housing, as part of the housing policy of a socially responsible state, and the principles of alternative housing development in urban planning and project design practices. The existing model of social housing in Serbia is significantly detached from the housing needs of the population, and encumbered with the problems of increased poverty, including the energy poverty, negative impacts on the environment, reduced social cohesion and marginalization of social housing beneficiaries, etc.

The research reveals the problem of the existing, still underdeveloped model of social housing in Serbia, characterized by a partial set up of the legal and institutional framework, the absence of financial mechanisms and weak human resources, and a stringent market for the placement, testing and evaluation of social housing projects. This monograph deals with all the inherent assumptions and elements of alternative social housing, as instruments for enhancing social inclusion and cohesion, achieving better quality of housing conditions and services for beneficiaries and providers, for fighting poverty and energy poverty, for environmental protection and the promotion of the renewable energy sources.

Development of the alternative social housing models, involves having a new approach to social housing, along with considering the possibilities of

introducing innovations in urban planning and project design, in order to improve housing provision and more rapidly resolve the issue of housing shortage for most vulnerable users. In that sense, the focus of this research is centred on the analysis and discussion that consider the sustainability of alternative models. The analysis was conducted on current practice in Serbia, and good practices in alternative social housing models worldwide, with the aim of defining opportunities for improvement and enlarging housing provision and assistance according to different user categories.

Alternative social housing models are an important support for standard and prevailing models, and can be a viable solution, especially for the categories of users that are the most vulnerable and for whom the regular social housing models do not seem to be the adequate and/or sustainable solution in the long run. Consequently, it is necessary to introduce to new models of social housing the attributes of diversity and, in particular, multidisciplinarity, with productive and effective linkages between actors, as well as control mechanisms allowing the model to become viable. It is, therefore, necessary to develop alternative social housing models, especially through small, experimental and dispersive pilot programmes whose effects can be tested before wider use. If pilot projects are proven successful, alternative models could, over time, become long-term sustainable solutions, and part of the systemic response to phenomena of spatial and social segregation and polarization.

One of the main problems of social housing in Serbia, is a large housing need due to the lack of concrete opportunities for solving housing problems on the market. On the other hand, there are problems on the side of social housing beneficiaries, especially among the most vulnerable groups of population, who, after a while, are no longer able to sustain their basic obligations regarding the rent and public utilities. Additional support in the form of housing allowance, has not proved to be a long term sustainable solution in these situations. The most common models of social

housing are often unable to meet the needs of users and do not represent an adequate spatial-physical solution in regard to cultural patterns and housing traditions of the users.

Thus, the alternative models of social housing may represent the optimal housing solution, particularly for the most vulnerable, which is why it is so important to continue to develop and improve these models in the future, and to integrate the existing knowledge, assumptions and elements for improvement and innovation of new models of social housing into future projects of social housing construction in Serbia. Also, in order to achieve continuity in the provision of housing support, from temporary accommodation to more lasting housing solutions, it is necessary to enable, through housing navigation mechanism, links between potential users and providers of housing assistance services, as well as users' better understanding of different tools for social inclusion.

1. Predgovor

Projekat „*Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja dostupnog najugroženijim porodicama i diskriminisanim ženama*" (nadalje: *Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja*) sproveo je Centar za javnu i lokalnu upravu – PALGO centar iz Beograda, a finansiralo Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Republike Srbije na osnovu javnog poziva za podršku projektima koje realizuju udruženja građana. Ovaj projekat je realizovan sa ciljem da se istraže alternativni modeli socijalnog stanovanja u Srbiji, koji mogu da budu dostupni najugroženijim porodicama i, posebno, diskriminisanim ženama. Projekat je obuhvatio temeljnu analizu postojeće prakse u oblasti stanovanja u Srbiji i u svetu, terenska istraživanja u naseljima, sa sprovođenjem anketa i obradom podataka, saradnju sa relevantnim akterima i institucijama, a zatim i sumiranje rezultata koji su publikovani u ovoj monografiji.

Zahvaljujemo se na dragocenim razgovorima i podršci: Goranu Raduloviću (Agencija za investicije i stanovanje), Goranu Blagojeviću (Sekretarijat za imovinske i pravne poslove), Nataši Stanisavljević (Sekretarijat za socijalnu zaštitu), Ivani Milenković (Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda), kao i Svetlani Ristić, Božani Lukić i Nebojši Anteševiću (Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Republike Srbije).

2. Uvod

2.1. Predmet projekta

Predmet projekta jesu *alternativni modeli socijalnog stanovanja* koji mogu da budu dostupni *najugroženijim porodicama* i, posebno, *diskriminisanim ženama*. Prema članu 2. Zakona o socijalnom stanovanju[1], socijalno stanovanje „jeste stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbeđuje uz podršku države, u skladu sa strategijom socijalnog stanovanja i programima za realizaciju strategije, domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbede stan po tržišnim uslovima." Ovo podrazumeva da odgovarajuća ustanova lokalne samouprave omogućava porodici korišćenje stana, uz uslov da porodica snosi određene troškove (stanarine, potrošnje vode, struje, grejanja i sl.).

Međutim, najugroženije porodice, one koje žive ispod linije *relativnog siromaštva*, a što se ocenjuje na osnovu *prihoda porodice*, unutar kojih se nalaze i porodice samohranih majki, diskriminisanih žena ili žrtve porodičnog nasilja, nemaju dovoljno novca da bi mogle da snose troškove stanovanja, čak i u socijalnom stanu. Ti troškovi ponekad iznose i preko polovine ukupnih prihoda koje porodica može da ostvari tokom meseca, iz različitih izvora. Primeri za ovakve situacije sreću se u Beogradu, u naselju

---

1 Zakon o socijalnom stanovanju, *Službeni glasnik RS,* br. 72/*2009.*

Kamendin ili u bloku socijalnih stanova u Ulici Mileve Marić-Ajnštajn i sl. Razlog ovome se delom nalazi u činjenici da, do sada, nisu pronađena adekvatna arhitektonsko-građevinska rešenja koja bi odgovarala zahtevima Zakona o socijalnom stanovanju, a koja bi bila ekonomski prihvatljiva i održiva za najsiromašnije korisnike. Alternativni modeli socijalnog stanovanja bi trebalo da popune ovu prazninu.

2.2. Odlike alternativnih modela

Alternativni modeli socijalnog stanovanja koje ovde prikazujemo imaju nekoliko zajedničkih karakteristika, pri čemu treba imati u vidu da svaki pojedinačni model nema sve navedene karakteristike, već može da ima neke od njih. Alternativni socijalni stambeni model može da bude:

Jeftiniji - Modeli nude jeftinije stanove od onih koji se uobičajeno grade za socijalno ugrožene porodice jer se zasnivaju na racionalnijim i isplativijim rešenjima;

Rastući - Modeli se zasnivaju na etapnoj izgradnji, što znači da u prvoj fazi mogu da imaju manju površinu nego što je to predviđeno Uredbom o socijalnom stanovanju[2];

Razvijajući - Modeli mogu da se zasnivaju na postupnom dodavanju izvesnih građevinskih elemenata koji podižu komfor i standard života, kao što je termička izolacija i sl. Sadašnji Zakon o planiranju i izgradnji[3] je kad je reč o ovom pitanju restriktivan;

---

2 Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje, *Službeni glasnik RS,* br. 26/*2013*.

3 Zakon o planiranju i izgradnji, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009, 81/2009 (ispravka), 64/2010 (odluka Ustavnog suda), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (odluka US), 50/2013 (odluka US), 98/2013 (odluka US), 132/2014, 145/2014.

Samograditeljski - Modeli se oslanjaju i na podržanu samogradnju, koja jeste postupak koji danas nije prepoznat u Zakonu o planiranju i izgradnji;

Zemljištem podržan - Modeli podrazumevaju da glavnu potporu pruža jedinica lokalne samouprave obezbeđujući infrastrukturno opremljene parcele koje se daju stambeno ugroženim porodicama, što takođe Zakonom o planiranju i izgradnji nije predviđeno, iako predstavlja poželjan vid podrške u stanovanju.

Ovde se zapaža da skoro sve navedene odlike nisu prepoznate ili predviđene važećim Zakonom o planiranju i izgradnji. Treba imati na umu da se pomak u oblasti socijalnog stanovanja ka potrebama, ali i mogućnostima, siromašnih i najugroženijih porodica ne može postići sa sadašnjim zakonskim rešenjima, već da ta rešenja treba na nekim mestima dopunjavati i menjati.

2.3. Cilj projekta

Projekat *Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja* je istraživački projekat čiji je cilj da ponudi alternativna rešenja socijalnog stanovanja koja će biti dostupna najugroženijim porodicama i posebno da vodi računa o mogućnostima, interesima i potrebama žena. Pod alternativnim modelima socijalnog stanovanja ovde podrazumevamo one modele koji predstavljaju dopunu i unapređenje do sada primenjenih stambenih modela, koji su realizovani kroz više programa, kao što su: „Stanovanje i trajna integracija izbeglica" (SIRP) koji je sprovodio Program Ujedinjenih nacija za ljudska naselja (UN-HABITAT), zatim program „Sagradimo dom zajedno", koji je sprovodila Kancelarija Ujedinjenih nacija za projektne usluge (UNOPS), kao i projekti Komesarijata za izbeglice i migracije Republike Srbije i drugih organizacija i institucija. Tu spadaju i modifikacije i unapređenja modela koji su razvijeni u okviru

projekta „Ovde smo zajedno – Evropska podrška za inkluziju Roma”, koji u saradnji sa Ministarstvom građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture realizuje Misija OEBS u Srbiji.

2.4. Ciljne grupe kojima je projekat namenjen

Karakterističan profil najsiromašnije ili na drugi način ugrožene porodice, kao ciljne grupe projekta *Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja*, jeste bračni par sa dvoje ili troje dece nejasnog školskog statusa. Ta porodica je često korisnik novčane socijalne pomoći, ne poseduje nepokretnu imovinu, nastanjuje „baraku” u naselju sa izuzetno lošim uslovima stanovanja, odnosno u nekom od slamova[4]. Deo žitelja ovakvih naselja su i sezonski radnici (pečalbari) koji deo godine provode u Beogradu, a deo godine kod kuće, najčešće na jugu Srbije. Treba napomenuti i da se na osnovu iskustava iz naselja koja su raseljavana prethodnih godina, procenjuje da 60–80% žitelja ovih naselja čine beogradske porodice. Uslovi života u ovakvim naseljima posebno su teški za žene, koje su tokom celog dana svakodnevnim poslovima vezane za naselje i kuću, u uslovima bez sanitarija, vode, struje i sl.

Ovakvih naselja, slamova, u Beogradu je 2001. bilo 33, odnosno 35% od ukupno 99 romskih naselja, koliko je zabeleženo na teritoriji obuhvaćenoj Generalnim urbanističkim planom.[5] Ukupna populacija slamova iznosila

---

4 Termin *slam* (eng. *slum*) često ima omalovažavajuće značenje i može da uputi na to da naselje na koje se odnosi treba da bude raseljeno ili čak da opravda postupke prinudnog iseljavanja njegovih stanovnika. Međutim, termin *slam* je teško izbeći iz više razloga. Za podatke koje prikupljaju Ujedinjene nacije radi procene stambene uskraćenosti, termin *slam* je jedini globalno prihvaćen pokazatelj. U svakom slučaju, kada se koristi u ovoj monografiji, *slam* uvek ima afirmativno značenje i prema naselju i prema njegovim stanovnicima.

5 *Pregled romskih naselja Beograda 2002.* (Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2002), CD-ROM; Vladimir Macura, „O romskim naseljima Beograda”, u *Pregled romskih naselja Beograda* (Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2002), CD-ROM, nepaginirano.

je 5692 osobe, što je oko 23% ukupne populacije evidentirane u romskim naseljima u Beogradu. Broj porodica može se proceniti na 1350–1400. Prosečno naselje ovog tipa imalo je 172 osobe. Najmanja grupa je bila na staroj Bežanijskoj kosi, oko 20 osoba, a najveća je živela na Starom aerodromu, oko 750 osoba. U poslednjoj deceniji pojedina naselja su raseljena, kao što su nekadašnja naselja Belvil, Gazela, Betonjerka, Stari aerodrom i dr. Činjenica je da je samo mali broj stanovnika nakon raseljavanja dobio pristojan smeštaj, dok su se drugi preselili u udaljene gradske zone formirajući nove slamove. Nikako ne treba zaboraviti da slamovi poput onih u Čukaričkoj šumi, pored Ibarske magistrale, uz kanal Petrac na Novom Beogradu i sl. ne postoje samo u Beogradu, već da se ista takva naselja bede nalaze u svim velikim gradovima Srbije – u Leskovcu, Vranju, Nišu, Kragujevcu, Kraljevu, Šapcu, Novom Sadu, Zrenjaninu, Subotici i dr.

Drugim rečima, celokupnoj Srbiji su potrebni *jeftiniji, pristupačniji i adekvatniji modeli socijalnog stanovanja* pored onih kojima sada raspolažemo, što je od nacionalnog značaja. Pri tome, ne treba zaboraviti ni činjenicu da nisu samo Romi ugrožena kategorija kada je reč o stanovanju, već da se srodni teški slučajevi sreću i među drugim osetljivim grupama, kao i u delu opšte populacije.

2.5. Povezanost sa nacionalnim strateškim dokumentima

Modeli koje ovde prikazujemo oslanjaju se na tri ključna nacionalna strateška dokumenta: *Nacionalnu strategiju socijalnog stanovanja*, *Strategiju za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine* i *Nacionalnu strategiju za rodnu ravnopravnost za period od 2016. do 2020. godine*.

Prvi je *Nacionalna strategija socijalnog stanovanja,* doneta 2012. godine, odnosno njeni delovi koji se odnose na: *Povećan obim i raznovrsnost stambene ponude*, (Cilj 2, mera 2.1. Alternativni stambeni programi); *Uspostavljene instrumente za sprečavanje i smanjivanje beskućništva* (Cilj 6); i *Unapređene uslove stanovanja stanovnika pod-standardnih naselja* (Cilj. 7).

Drugi dokument je *Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine*, doneta 2016. godine, a posebno – Operativni cilj 6: *Sprovoditi programe izgradnje stanova za socijalno stanovanje* u delu mere koja se odnosi na razvijanje posebnih stambenih programa i programa socijalnog stanovanja koji će zadovoljiti specifične potrebe ranjivih grupa stanovništva, uključujući i Rome i Romkinje, kao i obezbediti adekvatan privremeni smeštaj za sezonske radnike i njihove porodice.

Najzad, tu je i *Nacionalna strategija za rodnu ravnopravnost za period 2016–2020*, usvojena 2016, a posebno – Mera 2.1.3. *Podrška samohranim roditeljima*, u delu koji se odnosi na podršku u oblasti stanovanja i ispitivanje i predlaganje modela na lokalnom nivou.

2.6. Metod rada

2.6.1. Pretprojektne aktivnosti

Koncipiranje projekta u fazi definisanja Predloga za sufinansiranje uradio je tim okupljen oko PALGO centra uz konsultacije sa predstavnicima više ministarstava, gradskih institucija, udruženja građana, kao i Nacionalnog saveta romske nacionalne manjine i dr. Projektom je planirano terensko istraživanje na području beogradskih gradskih opština Čukarica i Novi Beograd, odnosno istraživanje faktičkog socio-ekonomskog i stambenog

stanja i statusa porodica u romskim naseljima Antena (Novi Beograd) i Čukarička šuma (Čukarica).

Pretprojektne aktivnosti su obuhvatile kontaktiranje i obrazlaganje projektnih aktivnosti i ciljeva zainteresovanim stranama, pre svega predstavnicima gradskih opština Novi Beograd i Čukarica i romskih naselja Antena i Čukarička šuma. U okviru pretprojektnih aktivnosti izvršen je i inicijalni obilazak navedenih naselja čiji je cilj bilo upoznavanje stanovnika naselja sa planiranom anketom i drugim detaljima koji bi mogli da izazovu nepoverenje (npr. obeležavanje kuća, fotografisanje i sl).[6] U izveštaju sastavljenom nakon sprovedenog terenskog istraživanja stoji „da tokom anketiranja nije bilo nikakvih problema. Novina za stanovnike oba naselja bila je ta da je to bilo po prvi put da neko organizovano i smisleno ulazi u naselje i da za rešavanje njihovih problema otvoreno, iskreno i krajnje profesionalno traži njihovo mišljenje”.[7]

2.6.2. Projektne aktivnosti

Saradnja sa relevantnim akterima je podrazumevala, prvo, uspostavljanje saradnje i organizovanje sastanaka sa predstavnicima opštinskih uprava gradskih opština Novi Beograd i Čukarica zaduženim za pitanja stanovanja, socijalnu zaštitu, inkluziju Roma, rodnu ravnopravnost i sl. Takođe, saradnja je uspostavljena i sa službama Grada Beograda koje su na različite načine zadužene za problematiku socijalnog stanovanja. Tako su razgovori obavljeni sa predstavnicima Direkcije za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda, Agencije za investicije i stanovanje i Sekretarijata za imovinske i pravne poslove. Obavljene su konsultacije i sa predstavnicima Ministarstva za građevinarstvo, saobraćaj i infrastrukturu, Sektora za stambenu i arhitektonsku politiku, komunalne delatnosti i energetsku

---

6 Obilazak naselja Antena obavio je Sejdo Komina, romski aktivista iz Novog Beograda, a naselja Čukarička šuma Metija Kadrijević.

7 Živojin Mitrović, medijator rada sa ispitanicima i koordinator aktivnosti anketara.

efikasnost (akt. 1.1). Tokom terenskog istraživanja i anketiranja, obavljeni su razgovori sa predstavnicima domaćinstava, s obzirom da u naseljima Antena i Čukarička šuma ne postoje organizovana romska udruženja koja bi predstavljala naselja kao celine. Posebno su obavljeni razgovori sa opštinskim romskim koordinatorima u vezi sa aktivnostima u naseljima Antena i Čukarička šuma (akt. 1.2).

Analiza problema, legislative i postojeće prakse u oblasti socijalnog stanovanja obuhvatila je pitanje dostupnosti socijalnog stanovanja za najugroženije porodice, kao i problematiku diskriminacije žena u oblasti stanovanja (akt. 2.1). Analiza domaće legislative i postojećih modela socijalnog stanovanja u Srbiji bila je naredna aktivnost (akt. 2.2), a u okviru ove tačke rada izvršena je i analiza inostranih primera socijalnog stanovanja koji mogu biti relevantni za situaciju u Srbiji (akt. 2.3).

Terensko istraživanje u naseljima i preliminarna obrada podataka je bio skup od četiri aktivnosti koje su obezbedile uvid u socio-ekonomsko i stambeno stanje domaćinstava u naseljima Antena i Čukarička šuma. Terenski obilazak naselja i informisanje stanovnika o predmetu i cilju projekta i anketiranja, bila je prva projektna aktivnost u ovoj grupi (akt. 3.1). Priprema i izrada upitnika na osnovu kojih su vođeni intervjui sa domaćinstvima i licima koja su njihovi predstavnici (akt. 3.2) bila je sprovedena na osnovu prethodnih iskustava projektnog tima na sprovođenju anketa u sličnim naseljima. Na osnovu izrađenog upitnika i uputstva za rad na terenu izvršen je odabir terenskih istraživača, a takođe je sprovedena obuka za rad u najsiromašnijim romskim naseljima (akt. 3.3). Sprovođenje terenskog istraživanja je obuhvatilo obeležavanje i fotografisanje kuća, kao i sprovođenje intervjua na bazi upitnika sa predstavnicima domaćinstava (akt. 3.4). Koordinator istraživanja i vođa terenskog tima bio je V. Macura, arhitekta, koji je izradio metodologiju istraživanja, te u saradnji sa članovima tima, sastavio upitnik i uputstvo za anketiranje, obavio instruktažu anketara, pregledao ispunjene upitnike, organizovao unošenje

podataka u odgovarajući softver i sastavio izveštaj na osnovu ispunjenih upitnika. Medijator tokom rada sa anketiranim žiteljima romskih naselja i koordinator rada anketara bio je Ž. Mitrović, iz udruženja „Romsko srce", zadužen za posredovanje i saradnju sa stanovnicima naselja, odnosno domaćinstvima obuhvaćenim anketiranjem.[8]

Sumiranje rezultata istraživanja i formulisanje početnih zaključaka predstavlja četvrtu grupu aktivnosti. Obrada i sistematizacija podataka dobijenih terenskim istraživanjem bila je početna aktivnost u ovoj fazi projekta (akt. 4.1).[9] Urađene su tri zbirne tabele i to za svako naselje posebno, te jedna skupna tabela za oba naselja, na osnovu koje je rađena dalja statistička obrada.[10] Naredna aktivnost (akt. 4.2) bilo je sumiranje prethodno izvršenih analiza i uočenih problema, pitanja legislative i postojećih modela socijalnog stanovanja i formulisanje preliminarnih zaključaka.

Pisanje i objavljivanje knjige sa predlozima modela socijalnog stanovanja za najugroženije porodice sa posebnim akcentom na problematici diskriminisanih žena je peta grupa projektnih aktivnosti, u kojoj su sumirani svi rezultati dotadašnjeg rada i dati odgovarajući predlozi. Dr Vesna Mila Čolić Damjanović je autor poglavlja br. 3 – *Pravni i strategijski okvir i praksa socijalnog stanovanja*, poglavlja br. 4 – *Analiza postojećih modela socijalnog stanovanja*, poglavlja br. 5 – *Stambene potrebe i problemi*, i poglavlja br. 10 – *Održivo stambeno zbrinjavanje i uvođenje stambene navigacije*. Dr Zlata Vuksanović–Macura je autor poglavlja br. 6 – *Socijalni aspekti i aspekti zaštite životne sredine naselja Antena i Čukarička šuma*, kao i poglavlja br. 7 – *Kuća i dvorište*

8 Terenski tim anketara su činili Sejdo Komina, Nikola Mitrović, Sofija Osmanović, Zoran Kalanjoš i Metija Kadrijević.

9 Z. Kalanjoš je izradio *Excel* tabele na osnovu ispunjenih upitnika, čiju je prethodnu kontrolu izvršio Ž. Mitrović.

10 Logičku proveru ulaznih podataka i izradu izlaznih *one-way* i *two-way* tabela izvršio je Jovo Samardžić, matematičar, rukovodilac Sektora za statistiku u gradskom Sekretarijatu za upravu.

kakve žele Romi iz Antene i Čukaričke šume. Poglavlje br. 8 – *Dostupni modeli stambene podrške*, kao i poglavlje br. 9 – *Alternativni modeli stambene podrške* predstavljaju doprinos obe autorke.

Predstavljanje rezultata projekta je poslednja grupa projektnih aktivnosti, koja je otpočela javnim prezentacijama u poslednjem mesecu realizacije projekta i koja se nastavlja nakon njegovog okončanja.

Autor: Vesna Mila Čolić Damjanović

3. Pravni i strategijski okvir i praksa socijalnog stanovanja

3.1. Socijalno stanovanje – definicije i pojmovi

Kupovina, kao i zakup odgovarajućeg stana na tržištu često su nedostupni jednom broju domaćinstava, kako u razvijenim zemljama, tako i u zemljama u tranziciji. Ovu nedostupnost stambenog prostora prouzrokuju različiti oblici socijalnog raslojavanja, pojave poput trajne ili privremene nezaposlenosti, niskog dohotka, poodmakle starosne dobi, zdravstvenih problema, materijalne nesigurnosti mladih ljudi na početku radnog veka i druge pojave. U uslovima višegodišnje recesije i ekonomske nesigurnosti, broj ranjivih društvenih grupa i porodičnih domaćinstava bez stana znatno se uvećava. U tom smislu, socijalno stanovanje, kao deo socijalne politike, predstavlja važan korektiv negativnih posledica tržišnih kretanja i tržišne ekonomije.

Socijalno stanovanje nije moguće sasvim jednoobrazno definisati usled varijacija koje postoje od zemlje do zemlje, poput npr. razlika u vlasničkoj strukturi u ovom segmentu stanovanja (država, neprofitne organizacije, lokalne vlasti) i dr. Iako je u pojedinim zemljama socijalno stanovanje svima dostupno, u većini slučajeva ono je namenjeno ekonomski ranjivijim društvenim grupama koje nisu u mogućnosti da sebi obezbede stan pod tržišnim uslovima.

Socijalno stanovanje i pojmovi koji se za njega vezuju različito su definisani u radovima relevantnih autora, kao i u propisima različitih zemalja Evrope i sveta. Ono što je, međutim, zajedničko i suštinsko u tumačenju ovog pojma, a pojavljuje se i u definiciji socijalnog stanovanja u Zakonu o socijalnom stanovanju Republike Srbije[11], važećem tokom perioda sprovođenja projektnog istraživanja, jeste da ovaj vid stanovanja predstavlja organizovanu stambenu proviziju određenog standarda domaćinstvima koja iz različitih, a pre svega ekonomskih i socijalnih razloga, nisu u mogućnosti da sebi pribave stambeni prostor na tržištu. Postoje, ipak, mnoge države koje opisanu javnu intervenciju u svojim zakonima ne nazivaju socijalnim stanovanjem već – neprofitnim, netržišnim, podsticanim (podržanim), pristupačnim i dr. I pored mnoštva „nacionalnih" termina (Tabela 1), termin *socijalno stanovanje* (engl. *social housing*) u Evropi je prihvaćen na nadnacionalnom nivou[12], te ga i autori ovog istraživanja koriste kao termin koji označava najšire poimanje državne podrške u stanovanju.

Iz prethodnih navoda razumemo da je socijalno stanovanje ne samo teško, već i izlišno jednoobrazno ili usko definisati. Iako se na ovom mestu nećemo dalje baviti terminološkim istraživanjem svih definicija, pojmova i kategorija socijalnog stanovanja koji se koriste u različitim zemljama, ipak ćemo izdvojiti koncept pristupačnog stanovanja (engl. *afforfable housing*) koji je vidno prisutan u teoriji i regulativi Velike Britanije i SAD. Pod pristupačnošću se, u pomenutoj sintagmi, podrazumeva cenovna, socijalna i distributivno uslovljena pristupačnost, odnosno dostupnost ili domašajnost.[13]

---

11 Zakon o socijalnom stanovanju, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009.

12 Dušan Damjanović i Žaklina Gligorijević (ur.), *Socijalno stanovanje, Prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope* (Beograd: PALGO centar, 2010), str. 9.

13 Vladimir A. Milić, *Urbanistički aspekti socijalnog stanovanja* (Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, 2006), str. 31.

Tabela 1: Termini i koncepti socijalnog stanovanja u nekim zemljama EU

Zemlja	Naziv	Objašnjenje
Ujedinjeno Kraljevstvo	social housing (social landlord, social tenant)	Opštinski socijalni stanovi; Registrovani socijalni zakupodavci (engl. *registered social landlords*)
Francuska	logement social = HLM (Habitation à loyer modéré)	Stanovanje sa nižim zakupninama
Austrija	Sozialwohn(ungs)bau	Socijalno stanovanje
Nemačka	geförderter Wohnbau gemeinnütziger Wohnbau	Subvencionisano stanovanje; Neprofitno stanovanje
Danska	støttet bolig almen bolig	Stanovanje uz podršku; Javno stanovanje
Švedska	allmännyttig bostad	Javno stanovanje
Finska	ARAVA dwelling (AsuntoRAhoitus VAltuuskunta / Housing Construction Fund)	Subvencionisano stanovanje
Španija	vivienda de interés social vivienda de protección oficial	Socijalno stanovanje; Društveno zaštićeno stanovanje
Poljska	Towarzystwo "Budownictwa Społecznego" mieszkania socjalne	Stambeno udruženje (*TBS* može da funkcioniše kao društvo sa ograničenom odgovornošću, akcionarsko društvo ili zadruga); Jeftino socijalno stanovanje

Socijalno stanovanje se često pogrešno isključivo izjednačava sa stanovanjem pod zakup u stanovima u javnom vlasništvu, što je uži pojam iz prakse razvijenih zemalja u kojima je postojala podela javne intervencije na socijalno i pristupačno stanovanje (engl. *social/affordable housing*). Ovo drugo se odnosi na sticanje stana u vlasništvo pod neprofitnim ili subvencionisanim uslovima.

Milić definiše socijalno stanovanje kao „stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbeđuje podrškom države za one grupe i kategorije stanovništva koje zbog ekonomskih, socijalnih i drugih razloga i ograničenja ne mogu na tržištu i po tržišnim uslovima da zadovolje svoje stambene potrebe. Socijalno stanovanje je ekonomski i socijalno održiv koncept koji se zasniva na partnerstvu javnog, privatnog i neprofitabilnog sektora."[14]

U odnosu na opseg i različitost stambenih potreba, razlikuju se i oblik i vrsta stambene podrške (vidi Sliku 1). Zakonski okvir se u Srbiji, do sada, pretežno fokusirao na kategorije „socijalnog stanovanja za zakup" i „socijalnog neprofitnog stanovanja", dok su ostale kategorije netržišnog stanovanja, u manjoj meri razmatrane. Tako su *alternativni stambeni programi* predviđeni Nacionalnom strategijom socijalnog stanovanja obuhvatali pribavljanje stanova za domaćinstva sa niskim primanjima (kupovinu i kreditiranje kupovine seoskih kuća sa okućnicom) i unapređenje postojećih uslova stanovanja za domaćinstva sa niskim primanjima (dodelu sredstava za poboljšanje uslova stanovanja u građevinskom materijalu za socijalno ugrožena lica; subvencionisane kredite za unapređenje podstandardnih uslova stanovanja domaćinstava sa niskim primanjima za stanove u ličnoj svojini; uvođenje podsticaja za primenu viših standarda, npr. energetske efikasnosti, reciklaže) i sl.

Slika 1: Opseg i različitost stambenih potreba

Beskućništvo	Hitni smeštaj	Privremeni smeštaj	Stanovanje uz podršku	Socijalno stanovanje u zakup	Socijalno neprofitno stanovanje	Privatno stanovanje u zakup	Vlasništvo nad stanom

Netržišno stanovanje **Tržišno stanovanje**

14 Vladimir A. Milić, *Urbanistički aspekti socijalnog stanovanja* (Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, 2006), str. 30.

3.2. Analiza pravnog okvira socijalnog stanovanja u Srbiji

U oblasti socijalnog stanovanja, uloga javnog sektora se primarno odnosi na podršku socijalno ugroženim grupama, kao i na unapređenje standarda stanovanja, posebno kad se ima u vidu da privatni sektor za sada nema realnih finansijskih interesa za to. Iako je opisana uloga države donekle očigledna, posebno u uslovima drastičnog povećanja brojnosti ekonomski ranjivih kategorija stanovništva, tek tokom poslednje decenije možemo govoriti o ključnim prvim koracima ka pravnom i institucionalnom utemeljenju ove javne politike u Srbiji.

Početkom poslednje decenije 20. veka dogodio se radikalni zaokret u stambenoj politici Srbije, kada je država napustila centralnu ulogu u obezbeđivanju stambenog prostora za stanovništvo i kada je, u periodu od svega nekoliko godina, po izuzetno niskim cenama, privatizovan najveći deo tadašnjeg društvenog stambenog fonda. Odsustvo korektivnih mera iz javnog sektora tokom pomenute decenije, može se posmatrati i kroz prizmu dominantnih negativnih političkih i ekonomskih trendova u Srbiji, ali i u kontekstu verovanja da će jedan deo problema stambenog sektora tržište uspeti da reši samostalno. Iako su nakon 2000. godine donošene odluke kojima se želelo pristupiti formulisanju i realizaciji pojedinih sistemskih mera u stambenom sektoru, pojedine važne odluke su bile ili već zakasnele ili krajnje nedosledno sprovođene, između ostalog i zbog urušenih ili nerazvijenih institucija.

Danas se čini jasnije da postoji realna potreba da se država aktivnije uključi u stambenu proviziju, ali ne kroz oživljavanje njene nekadašnje uloge (jer su diktiranje stambene tražnje i stambene ponude, kao i direktno mešanje u privredne tokove doživeli svoj istorijski društveni i politički krah) već putem preuzimanja „centralne zakonodavne, strateške i finansijske uloge u stvaranju boljih uslova za razvoj stambenog sektora, posebno socijalnog

stanovanja".[15] Elementi socijalnog stanovanja se postepeno i sistemski razvijaju u Republici Srbiji usvajanjem Zakona o socijalnom stanovanju 2009. godine, odnosno donošenjem odgovarajuće Nacionalne strategije 2012. godine. Dugo pripremana izmena propisa u ovoj oblasti, tokom 2015. i 2016. godine, vidljiva je u nekoliko verzija nacrta zakona o stanovanju i održavanju zgrada koje su prethodile konačnom Predlogu zakona, koji je u novembru 2016. ušao u skupštinsku proceduru.

U ovom poglavlju ćemo se baviti analizom domaće legislative, pravnih akata i strateškog okvira za razvoj javne politike socijalnog stanovanja u Srbiji, uključujući i podzakonska akta (pravilnike i uredbe) kojima se upotpunjuje pravni okvir vezan za vidove stambene podrške u Republici Srbiji. Analiziraćemo i izmenjenu ulogu organa državne uprave (ministarstava), koji su svoje nadležnosti centralnih stambenih provajdera preneli na niže nivoe vlasti (na lokalne samouprave), uz zadržavanje uloge kreatora uslova za razvoj stambenog sektora u Republici Srbiji.

3.2.1. Zakon o socijalnom stanovanju, Zakon o socijalnoj zaštiti, Zakon o izbeglicama, Zakon o azilu, Predlog zakona o stanovanju i održavanju zgrada

Zakon o socijalnom stanovanju

Zakonom o socijalnom stanovanju[16], iz 2009. godine, uređuju se uslovi za održivi razvoj socijalnog stanovanja i način obezbeđivanja i korišćenja sredstava za razvoj socijalnog stanovanja. Zakon o socijalnom stanovanju, u članu 2, definiše socijalno stanovanje kao „stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbeđuje uz podršku države, u skladu sa strategijom socijalnog stanovanja i programima za realizaciju strategije, domaćinstvima

15 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.
16 Zakon o socijalnom stanovanju, *Službeni glasnik RS,* br. 72/*2009.*

koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbede stan po tržišnim uslovima, čime se ne samo bliže objašnjava pojam *socijalnog stanovanja,* čije značenje nije na obavezujući način utvrđeno u nekom drugom propisu, već i indirektno utvrđuje obuhvat lica koja ostvaruju pravo na rešavanje stambenog pitanja. U tom smislu, pravo na rešavanje stambenih potreba u skladu sa ovim zakonom imaju lica koja su bez stana, odnosno lica bez stana odgovarajućeg standarda i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbede stan po tržišnim uslovima. Osnovna merila za utvrđivanje reda prvenstva u rešavanju stambenih potreba su: stambeni status, visina primanja, zdravstveno stanje, invalidnost, broj članova domaćinstva i imovinsko stanje i sl. Po ovom zakonu prednost imaju lica koja pripadaju ranjivim društvenim grupama: mladi, deca bez roditeljskog staranja, samohrani roditelji, porodice sa više dece, samačka domaćinstva, lica preko 65 godina starosti, osobe sa invaliditetom, lični vojni invalidi, porodični vojni invalidi, civilni invalidi rata, izbeglice i interno raseljena lica, Romi i pripadnici drugih socijalno ranjivih grupa.

Izgradnja institucionalnog okvira, o kome će više reči biti kasnije, podrazumevala je osnivanje Republičke agencije za stanovanje, 2011. godine.[17] Međutim, Predlogom zakona o stanovanju i održavanju zgrada, iz 2016. godine, predviđen je prestanak rada Agencije, dok će poslove iz okvira njene nadležnosti preuzeti ministarstvo nadležno za poslove stanovanja. Realizacija programa socijalnog stanovanja bila je predviđena osnivanjem neprofitnih stambenih organizacija (NSO), na nivou jedinica lokalne samouprave, dok su sredstva za osnivanje i rad stambenih agencija obezbeđivana iz lokalnih budžeta (na osnovu prihoda od zakupa stanova iz programa socijalnog stanovanja i zakupa stanova u državnoj svojini koje koristi jedinica lokalne samouprave), iz donacija, primanja od prodaje nefinansijske imovine, kreditnih sredstava, zaduživanja prema međunarodnim institucijama za finansiranje socijalnog stanovanja, i drugih izvora.

---

[17] Odluka o osnivanju Republičke agencije za stanovanje, *Službeni glasnik RS,* br. 56/2011, 62/2016.

Zakon o socijalnom stanovanju iz 2009. godine utvrdio je obavezu donošenja nacionalne strategije socijalnog stanovanja sa akcionim planom. Zakon je utvrdio i raspodelu nadležnosti između republičkog i lokalnog nivoa u smislu razvoja sistema i sprovođenja strategije, institucionalni okvir razvoja socijalnog stanovanja, merila za raspodelu i namenu korišćenja sredstava za socijalno stanovanje i drugo. Zakon o socijalnom stanovanju je radi pune primene zakonskih odredbi predvideo i donošenje podzakonskih akata, najpre Uredbe o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje[18], a zatim i Uredbe o korišćenju sredstava za socijalno stanovanje, koja, međutim, nije donesena.

Zakon o socijalnoj zaštiti

Zakonom o socijalnoj zaštiti se uređuje podrška i pomoć pojedincima i porodicama kojima je neophodna socijalna zaštita, kao organizovana društvena delatnost od javnog interesa, a čiji je cilj da im obezbedi pružanje pomoći i osnaživanje za samostalan i produktivan život u društvu, kao i sprečavanje nastajanja i otklanjanje posledica socijalne isključenosti.[19] Ciljevi socijalne zaštite podrazumevaju dostizanje minimalne materijalne sigurnosti i nezavisnosti pojedinca i porodice u zadovoljavanju životnih potreba, dostupnost usluga i ostvarivanje prava u socijalnoj zaštiti, jednake mogućnosti za samostalni život i podsticanje na socijalno uključivanje, očuvanje i unapređenje porodičnih odnosa, kao i unapređenje porodične, rodne i međugeneracijske solidarnosti, predupređivanje zlostavljanja, zanemarivanja ili eksploatacije, odnosno otklanjanje njihovih posledica.
Korisnik prava i usluga može da bude pojedinac, odnosno porodica koji su državljani Republike Srbije, a kojima je neophodna društvena pomoć i podrška za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, čime mogu

---

18 Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje, *Službeni glasnik RS,* br. 26/*2013.*

19 Zakon o socijalnoj zaštiti, *Službeni glasnik RS,* br. 24/2011.

da ostvare pravo na različite vrste materijalne podrške radi obezbeđenja egzistencijalnog minimuma i podrške socijalnoj uključenosti korisnika.

Među različitim uslugama socijalne zaštite, izdvajamo pružanje podrške i pomoći za stanovanje i smeštaj: a) obezbeđivanje usluga stanovanja, odnosno smeštaja (čl. 47–56); b) obezbeđivanje materijalne podrške i pomoći (čl. 79–83). U prvoj kategoriji, izdvajaju se usluge: stanovanja uz podršku, usluge domskog smeštaja, smeštaj u prihvatilištu, kao i druge vrste smeštaja, a postoji i mogućnost korišćenja dnevnih usluga u zajednici, koje obuhvataju mogućnost korišćenja kapaciteta dnevnog boravka, korišćenja svratišta i sl. Druga kategorija obuhvata podršku i pomoć za izmirivanje materijalnih davanja za stanovanje i život.

Zakon o izbeglicama

Prema podacima Vlade Republike Srbije, broj izbeglih i raseljenih u toku i nakon ratnih sukoba kretao se od 350.000 do 800.000[20]. Prema podacima iz 2001. godine, na teritoriji Republike Srbije bilo je registrovano 408 kolektivnih centara sa 30.056 lica (20.949 izbeglih i prognanih, 9.107 interno raseljenih lica sa Kosova i Metohije), još oko 10.000 osoba se nalazilo u „divljim" neregistrovanim kolektivnim centrima, dok su ostali bili ili podstanari ili su pronašli utočište kod rođaka i prijatelja[21]. Rešavanje stambenih potreba je jedan od glavnih problema zvanično registrovanih izbeglih lica koja žive u kolektivnom smeštaju na teritoriji Republike Srbije. Jedan od glavnih ciljeva sprovođenja Zakona o izbeglicama[22] je da doprinese postepenom zatvaranju preostalih kolektivnih centara.

---

20 Vlada Republike Srbije, http://www.srbija.gov.rs/pages/article.php?id=45, preuzeto 14. 11. 2016.

21 Vlada Republike Srbije, http://www.srbija.gov.rs/pages/article.php?id=45, preuzeto 14. 11. 2016.

22 Zakon o izbeglicama, *Službeni glasnik RS,* br. 18/1992, *Službeni list SRJ,* br. 42/2002 – odluka SUS i *Službeni glasnik RS,* br. 30/2010.

Tabela 2: Kolektivni centri u Srbiji, novembar 2016.

	Okrug	Opština	Kolektivni centar	Izbegla i prognana lica	IRL	UKUPNO
1.	Južno-banatski	Pančevo	Centar TO	2	20	22
2.	Mačvanski	Šabac	Varna OOCK	42	0	42
3.	Nišavski	Gađžin Han	OŠ „Vitko i Sveta”	11	2	13
4.	Pirotski	Bela Palanka	Hotel Es i Remizijana	11	11	22
5.	Pčinjski	Bujanovac	Stara ciglana	0	39	39
6.	Pčinjski	Bujanovac	„Salvatore”	0	52	52
A	**Ukupno Srbija (bez Kosova i Metohije)**			**66**	**124**	**190**
1.	KiM	Štrpce	Juniorski klub na Brezovici	2	20	22
2.	KiM	Štrpce	„Lahor-Šara” na Brezovici	42	0	42
3.	KiM	Štrpce	„Elektrokosmet” na Brezovici	11	2	13
4.	KiM	Štrpce	Trešnja na Brezovici	11	11	22
5.	KiM	Leposavić	Samački dom Lešak	0	39	39
6.	KiM	Leposavić	Kopaonik	0	52	52
7.	KiM	Zubin Potok	Donje Vagare	18	38	56
8.	KiM	Priština	„Đurđevak”, Gračanica	1	36	37
B	**Ukupno Kosovo i Metohija**			**46**	**307**	**353**
UKUPNO (A+B)				**112**	**431**	**543**

Prema podacima Komesarijata za izbeglice i migracije Republike Srbije, na teritoriji Republike Srbije broj kolektivnih centara od oko 700 u 1996. godini, smanjuje se na 112 kolektivnih centara sa 9.546 lica u 2006. godini, dok je prema poslednjim podacima Komesarijata iz novembra 2016. godine, i dalje aktivno 14 kolektivnih centara, u kojima su smeštena 543 lica, često u veoma lošim uslovima i bez adekvatnog alternativnog

stambenog rešenja (vidi Tabelu 2).

Tabela 3: Potrebna rešenja za stambeno zabrinjavanje korisnika kolektivnih centara u Srbiji (bez Kosova i Metohije), 2013. godina

	Vrsta stambene podrške i pomoći	**Broj korisnika/domaćinstava**						
	Na osnovu ankete – Izjašnjavanje korisnika kolektivnih centara o izboru stambenog rešenja	Pančevo, Centar TO	Šabac, Varna OOCK	Gadžin Han, OŠ „Vitko i Sveta”	Bela Palanka Hotel Es i Remizijana	Bujanovac, Stara ciglana	Bujanovac, „Salvatore”	UKUPNO
1.	Soc. stanovanje u zaštićenim uslovima	2	7	5	11	9	15	49
2.	Montažne kuće za domaćinstva	22	9	/	6	/	3	40
3.	Montažne kuće za samce (1/4)	4	14	4	1	/	/	23
4.	Seosko domaćinstvo sa okućnicom	/	5	1	13	12	26	57
5.	Građevinski materijal	/	/	/	/	/	/	0
6.	Smeštaj u socijalnu ustanovu	/	8	6	2	/	/	16
7.	Montažna kuća ili socijalno stanovanje	/	3	/	/	/	/	3
8.	Seosko domaćinstvo ili montažna kuća	/	4	/	/	/	/	4
9.	Seosko domaćinstvo ili soc. ustanova	/	/	1	/	/	/	1
10.	Povratak u Hrvatsku	/	/	1	/	/	/	1

Stambeno zbrinjavanje izbeglih, prognanih i raseljenih lica u Srbiji, u skladu sa članom 19. Zakona o izbeglicama, podeljeno je u više vrsta podrške i pomoći, između ostalog: davanje nepokretnosti u državnoj svojini na korišćenje na određeno vreme ili davanje u zakup na određeno vreme sa mogućnošću povoljne kupovine, dodela sredstava za poboljšanje uslova stanovanja, kupovina građevinskog materijala za započetu izgradnju nepokretnosti i kupovina seoske kuće sa okućnicom.

U izveštaju Komesarijata za izbeglice i migracije iz 2013. godine[23] navodi se da potrebna rešenja stambenog zbrinjavanja lica iz kolektivnih centara obuhvataju proviziju stanova u zgradama socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima, dodelu montažnih kuća za domaćinstva, kao i stambene jedinice za samce – montažne kuće 1/4, zatim domaćinstva za seosku kuću sa okućnicom, kao i pomoć u paketima građevinskog materijala. Što se tiče određivanja stambenih potreba, odnosno veličine stambenog prostora, ona se rešava u skladu sa brojem članova porodičnog domaćinstva, tako da je za samca ili dva člana – nepokretnost površine do 30 m^2, pri čemu se za svakog sledećeg člana porodičnog domaćinstva dodaje još po 10 m^2.

Jedan od većih problema je vezan za osnovni kriterijum za odabir korisnika za usluge socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima, a to je održiv izvor prihoda odnosno mogućnost samostalnog finansijskog izdržavanja uz određenu pomoć države. Ovaj kriterijum je važan za održivost vida stambene podrške, međutim njime se isključuju najugroženije osobe koje nisu u mogućnosti da se isele iz kolektivnog centra bez dodatne finansijske i druge pomoći za samostalan život. Tako, često i pored veoma loših uslova za život u kolektivnim centrima, pojedini korisnici napuštanje centra doživljavaju na traumatičan način, s obzirom na to da su u kolektivnom centru ne samo oslobođeni plaćanja troškova stanovanja i komunalnih usluga već su im tu obezbeđeni redovni obroci, pristup zdravstvenoj zaštiti i dr. Stoga je važno da se, nakon što svi formalni kolektivni centri budu konačno zatvoreni, na lokalu vrši monitoring socijalnog uključivanja bivših stanovnika ovih centara kako bi se osiguralo da njihove stambene i druge potrebe budu zadovoljene na adekvatan način.

---

23 *Pregled stanja u formalnim kolektivnim centrima u Republici Srbiji*, Komesarijat za izbeglice i migracije, 2013.

Zakon o azilu

Pored problema izbeglica, prognanih i interno raseljenih lica, Srbija se suočava i sa velikim brojem migranata, poreklom uglavnom iz Sirije, Avganistana i Iraka (preko 140.000 osoba samo u 2016. godini[24]), koji su balkansku rutu, koja obuhvata i Srbiju, koristili na svom putu ka zapadnoevropskim zemljama. Prema podacima UNHCR, u periodu od 10. januara 2015. do 21. septembra 2016. godine registrovano je 552.601 lice[25] u Srbiji, na balkanskoj ruti. Na putu ka punopravnom članstvu u EU, Republika Srbija je usvajanjem Zakona o azilu[26] preuzela obavezu brige oko budućih azilanata. U skladu sa ovim Zakonom, Vlada RS je 2008. godine donela odluku o osnivanju centara za azil u Banji Koviljači i Bogovađi. Međutim, ovi kapaciteti nisu dovoljni s obzirom na broj migranata koji kroz Srbiju prolaze na putu ka zemljama zapadne Evrope.

Prema podacima UNHCR iz decembra 2016, trenutno se u Srbiji nalazi 6.070 osoba[27], koje su smeštene u 14 prihvatnih centara i centara za azil, kao i u dva centra za smeštaj dece i maloletnika bez pratnje[28]. U ovim prihvatnim centrima se vrši smeštaj lica koja traže azil i obezbeđeni su osnovni uslovi za život korisnika, sa mogućnošću boravka do nastavka migracija ili do dobijanja azila u Srbiji.[29] Iako je broj osoba koje se trajno zadržavaju u Srbiji u ovom trenutku neznatan, neophodno je tragati za odgovarajućim alternativnim modelima za privremeni smeštaj migranata.

---

24 UNHCR, Daily Estimated Arrivals per Country – Flows through Western Balkans Route and Italy, 22. 9. 2016, https://data.unhcr.org/mediterranean/regional.php, preuzeto 30. 9. 2016.

25 UNHCR, Daily Estimated Arrivals per Country – Flows through Western Balkans Route and Italy https://data.unhcr.org/mediterranean/regional.php, 22. 9. 2016.

26 Zakon o azilu, *Službeni glasnik RS,* br. 109/2007; Pravilnik o uslovima smeštaja i obezbeđivanja osnovnih životnih uslova u Centru za azil, *Službeni glasnik RS,* br. 31/2008.

27 UNHCR, The UN Refugee Agency, Serbia Update, 1–4 December 2016, https://data.unhcr.org/mediterranean/download.php?id=2233, preuzeto 8. 12. 2016.

28 Zavod za vaspitanje dece i omladine u Beogradu i Zavod za vaspitanje omladine u Nišu.

29 S obzirom na dugu proceduru za dobijanje azila, koja traje u proseku oko šest meseci, većina postupaka se obustavlja, jer su podnosioci zahteva već napustili Srbiju. Prema podacima Centra za zaštitu i pomoć tražiocima azila, tokom 2016. godine do maja meseca, ukupno 13 podnosilaca je dobilo azil u Srbiji.

Tabela 4: Broj migranata u Srbiji u prihvatnim centrima

	Oblast Srbije	Mesto	Broj	Vrsta pomoći
1.	Beograd	Centar	1.000	Obezbeđivanje obroka i životnih potrepština, medicinska pomoć, savetovalište, prevođenje, korišćenje javnog prevoza, registracija u policiji, dečja zaštita i sl.
2.		Beograd – za maloletna lica	11	
3.		Krnjača AC	1.080	
4.	Južni deo	Niš – za maloletna lica	10	Obezbeđivanje obroka i životnih potrepština, medicinska pomoć, savetovalište, prevođenje, usmeravanje i rekreacija.
5.		Preševo	908	
6.		Bujanovac	206	
7.	Istočni deo	Dimitrovgrad	72	Obezbeđivanje obroka i životnih potrepština, medicinska pomoć, savetovalište, prevođenje.
8.	Zapadni deo	Adaševci	1.010	Obezbeđivanje obroka i životnih potrepština, medicinska pomoć, savetovalište, prevođenje, dečja zaštita i sl.
9.		Šid	580	
10.		Principovac	410	
11.		Centar za azil Banja Koviljača	97	
12.		Centar za azil Bogovođa	211	
13.	Severni deo	Subotica TC	113	Obezbeđivanje obroka i životnih potrepština, medicinska pomoć, savetovalište, prevođenje, i sl.
14.		Sombor TC	117	
15.		Tutin	135	
16.		Kampovi na otvorenom (blizu mađarske tranzitne zone Horgoš I i Kelebija)	110	
	UKUPNO migranata u Srbiji (decembar 2016.)		**6.070**	

Predlog zakona o stanovanju i održavanju zgrada

Stupanjem na snagu Zakona o stanovanju i održavanju zgrada prestaće da važe: (1) Zakon o stanovanju[30]; (2) Zakon o održavanju stambenih zgrada[31]; (3) Zakon o socijalnom stanovanju; (4) član 54. st. 2, 3. i 6. Zakona o javnoj svojini[32]; (5) Uredba o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini[33].

30 Zakon o stanovanju, *Službeni glasnik RS,* br. 50/1992, 76/1992, 84/1992 – ispravka, 33/1993, 53/1993, 67/1993, 46/1994, 47/1994 – ispravka, 48/1994, 44/1995 – dr. zakon, 49/1995, 16/1997, 46/1998, 26/2001, 101/2005 – dr. zakon i 99/2011, osim odredaba čl. 16–28, čl. 34–38, čl. 45a i 45b, kao i odredbe člana 32. koja prestaje da važi po isteku dve godine od dana stupanja na snagu Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

31 Zakon o održavanju stambenih zgrada, *Službeni glasnik RS,* br. 44/1995, 46/1998, 1/2001 – US, 101/2005 – dr. zakon, 27/2011 – US i 88/2011.

32 Zakon o javnoj svojini, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2011, 88/2013 i 105/2014.

33 Uredba o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini, *Službeni glasnik RS,* br. 102/2010 i 117/2012 – US.

Predlogom zakona o stanovanju i održavanju zgrada, u zvaničnoj skupštinskoj proceduri od novembra 2016, uređuju se oblasti poput održivog razvoja stanovanja, upravljanja zgradama, korišćenja i održavanja zgrada, postupka iseljenja i preseljenja, kao i druga pitanja od značaja za stambenu politiku. Predmet uređivanja ovog predloga zakona je i stambena podrška. Obezbeđivanje dostupnog stanovanja za građane kroz stambenu podršku je prepoznato kao deo stambene politike. Program stambene podrške je ovde predstavljen kao skup mera i aktivnosti koje se realizuju putem stambenih projekata, odnosno pribavljanja stana i unapređenja uslova stanovanja, kroz izgradnju, rekonstrukciju, dogradnju, sanaciju, adaptaciju i dr. po neprofitnim uslovima.

Prethodno navedenu definiciju *socijalnog stanovanja* zamenilo je u svakom smislu uporedivo i slično tumačenje sintagme *stambena podrška,* koja označava svaki oblik pomoći za stanovanje licu ili domaćinstvu koje iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo.

Stambena podrška. Vidovi stambene podrške su: (a) zakup stana; (b) kupovina i drugi način sticanja prava svojine nad stanom ili porodičnom kućom; (c) unapređenje uslova stanovanja; (d) pomoć za ozakonjenje stana ili porodične kuće; (e) stambeno zbrinjavanje. U određivanju reda prvenstva za dodelu stambene podrške prednost imaju: lica sa dužim periodom stambene ugroženosti, odnosno lošijim uslovima stanovanja, dužim radnim stažom, porodice sa manjim brojem zaposlenih i većim brojem maloletnih lica, kao i korisnici usluga socijalne zaštite.

a) Neprofitni zakup stana – održivi zakup. Ovaj vid stambene podrške treba da promoviše koncept održivog zakupa[34], što podrazumeva prethodni izbor korisnika koji imaju finansijske kapacitete da redovno izmiruju troškove

[34] Intervju sa g. Goranom Blagojevićem, Sekretarijat za imovinske i pravne poslove Grada Beograda.

zakupnine stana. Zakup stana podrazumeva: davanje u zakup stana u javnoj svojini – koji se ne može otuđiti iz javne svojine – pod uslovima *neprofitnog zakupa*; kao i subvencionisanje zakupnine stana u bilo kom obliku svojine. U prvom slučaju, zakupac plaća neprofitnu zakupninu[35], pod uslovima i na način određen ugovorom o neprofitnom zakupu koji se može zaključiti na najviše pet godina. Nakon isteka ovog perioda, zakupac može ugovoriti novi petogodišnji zakup, osim ukoliko stambena potreba zakupca (ili člana njegovog domaćinstva) nije rešena na drugi način ili ukoliko se prihodi domaćinstva povećaju iznad određenog limita.[36] U slučaju subvencionisanja zakupnine stana, u bilo kom obliku svojine, ovaj oblik stambene podrške se odnosi na učešće u plaćanju zakupnine ili neprofitne zakupnine za zakup stana (odnosno stambeni dodatak). Za odobreni iznos stambenog dodatka zakupodavac stana (vlasnik stana u privatnoj svojini, odnosno neprofitna stambena organizacija) umanjuje iznos zakupnine zakupcu, a taj iznos se potom refundira iz budžeta jedinice lokalne samouprave.

b) Neprofitna prodaja stana – održiva prodaja. Ovaj vid stambene podrške podrazumeva neprofitnu prodaju stana domaćinstvima bez stana koja, pored opšte dostupnosti definisane Zakonom, istovremeno ispunjavanju i uslove određene raspisanim konkursom, odnosno koja imaju najveći broj ostvarenih bodova prema zadatim kriterijumima. Prodaja stana pod neprofitnim uslovima domaćinstvima bez stana treba da ima ulogu korektiva tržišta. Ova vrsta stambene podrške namenjena je korisnicima koji su kreditno sposobni.

c) Unapređenje uslova stanovanja u stanu ili kući u ličnoj svojini. Ovaj vid stambene podrške namenjen je korisnicima koji poseduju nekretninu, ali je usled neadekvatnosti stambenih uslova te uslove neophodno poboljšati i unaprediti.

---

35 Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje jedinstvenu metodologiju obračuna neprofitne zakupnine.

36 Ipak, i u slučaju da se prihodi domaćinstva povećaju iznad najvećih utvrđenih prihoda, zakupodavac može zakupcu produžiti ugovor o zakupu stana pod uslovom da mu zakupninu obračunava množenjem koeficijenta 0,00242 sa utvrđenom poreskom osnovicom za plaćanje poreza na imovinu na stan koji je predmet zakupa.

d) Pomoć za ozakonjenje stana ili porodične kuće. Ovaj vid stambene podrške se odnosi na slučajeve kada korisnik, iz različitih socio-ekonomskih razloga, nije u mogućnosti da samostalno reši pravno-imovinski osnov nekretnine u kojoj živi.

e) Stambeno zbrinjavanje. Poslednji vid stambene podrške, od interesa za ovo istraživanje, jeste stambeno zbrinjavanje, koje se odnosi na privremeni smeštaj lica po hitnom postupku. Ovo se odnosi na beskućnike, osobe čiji su stan ili porodična kuća oštećeni ili uništeni usled elementarne i druge nepogode, ali i usled dotrajalosti i ugrožene stabilnosti objekta. Stambeno zbrinjavanje se odnosi i na žrtve porodičnog nasilja koje su napustile svoja porodična domaćinstva i koje nemaju sredstava da samostalno reše stambene potrebe.

Korisnici stambene podrške. Kategorije korisnika stambene podrške prema kojima se definišu programi stambene podrške su naročito: (1) beskućnik; (2) privremeni beskućnik, odnosno lice koje je ostalo bez stana ili su mu značajno narušeni uslovi stanovanja usled konstruktivne nestabilnosti objekta, odnosno usled elementarne ili druge nepogode, a koje nema dovoljno sredstava da samostalno reši stambenu potrebu; (3) žrtva porodičnog nasilja bez stana ili odgovarajućeg stana, koja nema dovoljno sredstava da samostalno reši stambenu potrebu; (4) lice bez stana koje je korisnik prava na novčanu socijalnu pomoć u smislu zakona koji uređuje socijalnu zaštitu; (5) lice bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana koje ima svojstvo borca I kategorije, kao i korisnik prava iz oblasti boračko--invalidske zaštite i zaštite civilnih invalida rata; (6) lice bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana koje nema dovoljno sredstava da obezbedi stan na tržištu za sebe i svoje porodično domaćinstvo, odnosno da unapredi svoje uslove stanovanja; (7) lice sa zanimanjem koje je nedostajuće zanimanje i od interesa je za jedinicu lokalne samouprave, odnosno organ državne uprave.

Pružaoci usluga – Neprofitne stambene organizacije (NSO). Predlog zakona o stanovanju i održavanju zgrada omogućuje da se *neprofitne stambene organizacije* – nakon sticanja licence za rad i upisa u Registar neprofitnih

stambenih organizacija – bave pribavljanjem stanova, upravljanjem stanovima i davanjem u zakup stanova namenjenih za stambenu podršku, upravljanjem i organizovanjem izgradnje stanova sa mogućnošću sticanja svojine putem kupovine po neprofitnim uslovima, kao i sprovođenjem programa stambene podrške. Neprofitne stambene organizacije mogu biti javne agencije koje osnivaju jedinice lokalne samouprave, stambene zadruge osnovane i organizovane u skladu sa zakonom i druga pravna lica.

Predlog zakona o stanovanju i održavanju zgrada predviđa donošenje nacionalne stambene strategije i odgovarajućeg akcionog plana za njeno sprovođenje, a u skladu sa njom, i donošenje programa stambene podrške, kojim se, pre svega, utvrđuju prioriteti u pogledu vrste stambene podrške, odgovarajućih stambenih projekata i ciljnih grupa korisnika. Dok sama potreba za izradom nacionalne stambene strategije ne predstavlja novost, novinu u institucionalni okvir unosi obrazovanje Stambenog saveta za pripremu i nadzor nad sprovođenjem Strategije.

3.2.2. Strategija socijalnog stanovanja, Strategija za rodnu ravnopravnost, Strategija za inkluziju Roma, Strategija za izbeglice i interno raseljena lica

Nacionalna strategija socijalnog stanovanja

Pravni okvir za izradu Nacionalne strategije socijalnog stanovanja[37] pružaju, pre svega, Ustav Republike Srbije, zatim relevantna međunarodna pravna akta koja utvrđuju pravo na stanovanje i koja su postala sastavni deo domaćeg zakonodavstva procesom ratifikacije. Zakon o socijalnom stanovanju je utvrdio obavezu donošenja nacionalne strategije socijalnog stanovanja, kao osnovnog strateškog instrumenta za razvoj socijalnog stanovanja u Srbiji. Razlozi za donošenje Nacionalne strategije socijalnog

[37] Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

stanovanja, 2012. godine, ležali su u potrebi da se, po prvi put, artikuliše najracionalniji vid stambene podrške, u smislu obezbeđivanja stanova odgovarajuće veličine i opremljenosti, u funkcionalnom okruženju i uz razumne cene. Poseban izazov predstavljalo je objektiviziranje samog procesa odabira korisnika koji bi imali pristup stanovima, a kako bi se izbegle privilegije i arbitrarnost.

Kako je stambeni sektor Srbije, tokom više od dve decenije koje su prethodile donošenju Nacionalne strategije, karakterisalo upravo odsustvo sistemskog plana za rešavanje brojnih problema u ovoj oblasti, zatim i postepeno isključivanje stanovništva iz zvanične stambene potrošnje, potrebe za formulisanjem sveobuhvatnog strateškog dokumenta u oblasti socijalnog stanovanja najbolje su se mogle sagledati kroz izuzetan raskorak između stambenih potreba građana i njihove sposobnosti da na tržištu zadovolje svoje stambene potrebe, i to ne samo kod niskodohodovnih socijalnih grupa, već i kod značajnog broja srednjedohodovnih domaćinstava. Pomenuto isključivanje stanovništva iz formalne stambene potrošnje moralo je, neizbežno, da prouzrokuje fascinantan obim neformalnih naselja[38]. U trećem poglavlju Nacionalne strategije socijalnog stanovanja, koje se bavi predmetom, pristupom i pravnim polazištem, navodi se da je predmet strategije „utvrđivanje uslova za razvoj socijalnog stanovanja u Republici Srbiji i postavljanje ciljeva koje je moguće dostići u narednom desetogodišnjem periodu”, dakle od 2012. do 2022. godine, a kako bi se „olakšalo rešavanje stambenih pitanja domaćinstava koja ostvaruju pravo po Zakonu o socijalnom stanovanju, te predlaganje načina za ostvarivanje ovih ciljeva”[39].

---

38 Unapređenje i saniranje neformalnih naselja će tokom narednih nekoliko decenija iziskivati dodatna finansijska sredstva i preduzimanje održivih administrativnih rešenja u okviru mera stambene politike.

39 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

Strategijom se definišu „dugoročni i srednjoročni ciljevi razvoja socijalnog stanovanja, u skladu sa regionalnim, ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem, izvori i način obezbeđivanja sredstava za realizaciju Strategije, razvoj socijalnog stanovanja i drugi elementi od značaja za socijalno stanovanje". Vizija ili opšti cilj Nacionalne strategije socijalnog stanovanja je: „omogućen pristup cenovno dostupnom i zdravom stanovanju u skladu sa principima održivog razvoja, domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbede stan po tržišnim uslovima". Sastavni deo Strategije čini i Aneks sa analizom strukture domaćinstava u odnosu na primanja i odgovarajući stambeni programi. Akcionim planom za sprovođenje strategije se operativno razrađuju ciljevi, mere i aktivnosti definisani u strategiji. Akcioni plan podrazumeva ukupno sedam ciljeva[40], zatim 12 mera za njihovo dostizanje, 20 programa i 52 programske aktivnosti / 52 projekta.

Modaliteti javne podrške u obezbeđivanju stambenih rešenja, koje je predvidela Nacionalna strategija, su: (1) pribavljanje stanova za stanovanje u programima socijalne zaštite; (2) pribavljanje stanova za stanovanje pod zakup u javnoj svojini; (3) stanovanje pod zakup po regulisanim uslovima u stanovima u privatnoj svojini; (4) izgradnja stanova za kupovinu pod neprofitnim uslovima; (5) unapređenje uslova stanovanja u ličnoj svojini kroz različite programe finansijske podrške; (6) subjektne subvencije – stambeni dodatak kod plaćanja zakupnine; (7) subjektne subvencije za kupovinu stanova; (8) osiguranje stambenih kredita; (9) poreske olakšice za stanovanje.

---

[40] Ciljevi: (1) unapređeni postojeći i uspostavljeni novi instrumenti socijalnog stanovanja, počev od stabilnih izvora finansiranja, preko delotvornih propisa, do formiranja novih i jačanja postojećih institucija; (2) povećan obim i raznovrsnosti stambene ponude; (3) povećana dostupnost troškova stanovanja za domaćinstva sa niskim i srednjim primanjima; (4) obnovljeno poverenje u vrednost stanovanja pod zakup u svim oblicima svojine; (5) utvrđeni i u punoj primeni standardi za stambenu izgradnju i unapređenje stanovanja u postojećem stambenom fondu; (6) uspostavljeni instrumenti za sprečavanje i smanjivanje beskućništva i (7) unapređeni uslovi stanovanja u pod-standardnim naseljima.

Strategija za rodnu ravnopravnost

Početkom 2016. godine su doneti nova Nacionalna strategija za rodnu ravnopravnost za period od 2016. do 2020. godine[41], kao i Akcioni plan za njeno sprovođenje. Ova strategija se bavi uređenjem i poboljšavanjem rodne ravnopravnosti, pre svega kroz osnaživanje žena i pospešivanje njihovog značajnijeg uključivanja u sve društvene sfere, radi poboljšavanja odnosa prema ženama i izjednačavanja u pravima u odnosu na muškarce. Takođe, jedan od najvažnijih ciljeva je sprečavanje na nasilje kroz dostizanje nulte tolerancije na nasilje nad ženama. Ovaj dokument prethodi Predlogu Zakona o ravnopravnosti žena i muškaraca, nakon čega je neophodno urediti i podzakonska akta koja će urediti odnose i suzbiti rodno zasnovano nasilje. Stoga ostvarivanje ovog cilja podrazumeva široke izmene u društvu i administraciji, koje obuhvataju, pre svega, bolju i efikasniju koordinaciju pravosuđa, rada socijalnih službi, policije i lokalnih samouprava, ali i izmene Krivičnog zakonika Republike Srbije[42].

Strategija se posebno bavi položajem ugroženih žena koje su manje vidljive, među kojima su najčešće zastupljene žene i devojčice Romkinje, žene na selu i žene sa invaliditetom. Višestruka je diskriminacija ovih grupa žena, koje su izložene brojnim preperekama koje moraju da savladaju da bi pristupile nadležnim institucijama, među kojima su i usluge i podrška koje se pružaju žrtvama nasilja. U Strategiji se predlažu mere kojima se pruža podrška najugroženijim, među kojima su samohrane majke i očevi, žrtve porodičnog nasilja i trgovine ljudima, Romi i Romkinje i dr. Predložene aktivne mere obuhvataju različite modele podrške: u oblasti stanovanja, kroz pružanje stambene podrške u okviru socijalnog stanovanja ili privremenog smeštaja u ustanove; zatim kroz mere stimulacije zapošljavanja, uvođenjem

---

41 Nacionalna strategija za rodnu ravnopravnost za period od 2016. do 2020. godine, *Službeni glasnik RS,* br. 4/2016.

42 Krivični zakonik Republike Srbije, *Službeni glasnik RS,* br. 85/2005, 88/2005 – ispr. 107/2005 – ispr. 72/2009, 111/2009, 121/2012, 104/2013 i 108/2014.

posebnih subvencija za zapošljavanje za ove kategorije ugroženih lica, kao i pristup uslugama za brigu i čuvanje dece i sl.

Posebna pažnja je u Strategiji posvećena uključivanju kroz specijalne mere za poboljšanje položaja i prava romskih žena i devojčica u različitim sferama i oblastima: obrazovanje, poboljšanje uslova stanovanja, zdravstvenih usluga, zapošljavanje i prevencija nasilja u porodici, ali i kroz osnaživanje uloge i prisustva Romkinja u javnom životu, uključivanjem u politički život, ekonomiju i društvena prava.

Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine

Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine[43] je važan dokument koji se bavi oblašću zaštite i unapređenja položaja i statusa Roma i Romkinja u Srbiji. Početkom 2016. godine Vlada Srbije je usvojila ovu strategiju, koja je u skladu sa Strategijom pametnog, održivog i inkluzivnog rasta Evropa 2020, i to u pet ključnih oblasti: obrazovanje, zapošljavanje, stanovanje, socijalna i zdravstvena zaštita Roma i Romkinja. Pitanje socijalnog uključivanja Roma i Romkinja je od izuzetnog značaja za otvaranje pregovaračkih poglavlja 23 (vladavina prava i poboljšanje uslova života) i poglavlja 19 (socijalna politika i zapošljavanje) u procesu pristupanja Srbije EU.

Prema podacima UN, na teritoriji Srbije postoje 583 neformalna naselja[44] različite veličine. Ova naselja su često slabo opremljena

---

[43] Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine, *Službeni glasnik RS,* br. 26/2016.

[44] UN Human Rights Council, Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context on her mission to Serbia and Kosovo, Izveštaj od 28. 2. 2016, http://www.ohchr.org/en/hrbodies/hrc/pages/hrcindex.aspx.

infrastrukturom i neuređena, bez odgovarajućih urbanističkih planova, sa neregulisanim imovinsko-pravnim statusom objekata i zemljišta naselja, nekvalitetanim stambenim fondom, i pod stalnom pretnjom od prisilnog iseljavanja. Raseljavanja neformalnih naselja se često vrše prisilno, bez blagovremenog obaveštavanja stanara, bez obezbeđivanja bilo kakvog smeštaja ili uz obezbeđivanje smeštaja koji nije adekvatan, kao što su nestambeni metalni kontejneri. Ova neformalna naselja su često izolovana i udaljena od radnih mesta, škola, zdravstvenih ustanova i sl. i teško dostupna vozilima hitne pomoći ili vatrogasnih službi, čime se krši osnovno ljudsko pravo na adekvatno stanovanje, što za posledicu ima, između ostalog, segregaciju ovih romskih naselja.

Pitanje stanovanja je u Strategiji posebno obrađeno, kao jedan od glavnih stubova održivog rešenja inkluzije Roma i Romkinja u srpsko društvo, u smislu promovisanja pristupa stanovanju, odnosno različitim modelima socijalnog stanovanja, bez diskriminacije, i kroz integrisan pristup aktivnostima u vezi sa stanovanjem, što uključuje i mere za obrazovanje, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, zapošljavanje i bezbednost, kao i mere desegregacije. Ovi modeli stambene podrške su navedeni u Nacionalnoj strategiji socijalnog stanovanja[45], zatim u Zakonu o socijalnom stanovanju[46], u kojem su Romi i Romkinje izdvojeni kao posebno ugrožena grupa, ali i u Zakonu o socijalnoj zaštiti[47], kojim se jedinicama lokalne samouprave obezbeđuje pravni osnov da pružaju uslugu socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima.

Problem nedostatka odgovarajuće urbanističke i planske dokumentacije, kao i neregulisan imovinsko-pravni status parcela i objekata, predstavljaju osnovne teškoće sa kojima se Romi i Romkinje susreću prilikom

---

45 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

46 Zakon o socijalnom stanovanju, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009.

47 Zakon o socijalnoj zaštiti, *Službeni glasnik RS,* br. 24/2011.

ostvarivanja prava na adekvatne uslove stanovanja. To za posledicu ima problem legalizacije objekata (najčešći oblik gradnje), jer objekti često nisu na parcelama uknjiženih vlasnika, ili su podignuti na parcelama koje se nalaze u javnom vlasništvu ili su u vlasništvu različitih pravnih subjekata (privatizovana ili javna preduzeća i sl.).

Ova situacija je nužno povezana i sa neopremljenošću podstandardnih romskih naselja adekvatnom komunalnom infrastrukturom i drugim servisima. Pored toga, problem predstavljaju i loš kvalitet postojećih objekata, fizička nebezbednost i nizak stambeni komfor, nepostojanje unutrašnjih instalacija, toaleta ili kupatila, prenaseljenost stambenog prostora i dr.

Potreba za daljim razvijanjem modela stambene podrške i usluga socijalnog stanovanja je u ovom slučaju očigledna ukoliko imamo u vidu nedovoljan broj realizovanih stambenih programa i projekata namenjenih zadovoljenju stambenih potreba Roma i Romkinja koji žive u neuslovnim i nebezbednim stanovima ili naseljima koja ne mogu biti unapređena. Neophodan je strateški pristup za rešavanje stambenih problema Roma i Romkinja kroz posebno planirane programe socijalnog stanovanja, a koji bi bili pristupačni za lica i domaćinstva sa izuzetno niskim prihodima.[48]

Iz ugla korisnika, većina romskih porodica nije u mogućnosti da plati previsoke troškove stanovanja u odnosu na svoje prihode, pa su često, usled dugovanja za zakupninu, pod stalnom pretnjom iseljavanja iz stana. Sa druge strane, neodrživost iz ugla provajdera se ogleda u nedostatku

---

48 Primera radi, u Beogradu, u naselju Kamendin, u gradske socijalne stanove su useljene romske porodice koje su bile smeštene u kontejnerskom naselju. Ovde se javlja veliki problem neodrživosti i priuštivosti stanovanja. Naime, ukupan prosečan trošak domaćinstva za „Infostan" sa grejanjem iznosi za dvosoban stan od 60 m^2 oko 9.000 dinara, dok se prosečna vrednost socijalne pomoći koju prima većina korisnika/domaćinstava kreće u rasponu od 11.000 do 14.000 dinara. Vidi više: Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

sredstava (između ostalog usled slabog ubiranja zakupnina) koja bi bila namenjena održavanju stanova, zgrada i naselja, kao i ulaganju u nove cikluse stambene izgradnje. U tom smislu, potrebno je razvijati odgovarajuće modele koji bi bili namenjeni licima i domaćinstvima sa izuzetno niskim prihodima, gde bi se posebna pažnja posvetila rešenjima za smanjenje troškova stanovanja uvođenjem subvencija u izgradnji socijalnih stanova kroz primenu mera energetske efikasnosti. Takođe, neophodno je sagledavanje kulturoloških i socioloških potreba korisnika, u smislu proširenja ponude odgovarajuće stambene tipologije u odnosu na potencijalne korisnike. Takođe, treba razvijati inicijative usmerene na obezbeđivanje adekvatnog smeštaja za lica i porodice (sezonske radnike i njihove porodice) koji povremeno, iz ekonomskih razloga, dolaze u veće gradove.

Strategija za izbeglice i interno raseljena lica

Nacionalna strategija za rešavanje pitanja izbeglica i interno raseljenih lica za period od 2015. do 2020. godine[49] doneta je sa ciljem pružanja podrške izbeglicama i interno raseljenim licima za samostalan život, poboljšavanje životnih uslova i ubrzavanja procesa njihove integracije u društvo. Glavni prioriteti Strategije se odnose na rešavanje pitanja stanovanja i zaposlenja, kao i na unapređenje imovinskog i pravnog statusa.

Povratak izbeglica i raseljenjih lica, kao i vraćanje imovine uređeno je u skladu sa Rezolucijom Saveta bezbednosti UN broj 2004/2 o stambenom smeštaju i povratku imovine izbeglicama i raseljenim licima[50], kao i sa

---

49 Nacionalna strategija za rešavanje pitanja izbeglica i interno raseljenih lica za period od 2015. do 2020. godine, *Službeni glasnik RS,* br. 62/2015.

50 Kao i načela Ekonomskog i socijalnog saveta UN o stambenom smeštaju i povratu imovine izbeglicama i raseljenim osobama iz 2005. godine.

Sporazumom o pitanjima sukcesije[51], gde se ovim društvenim grupama priznaje pravo povraćaja stambenog prostora i imovine oduzete tokom razdoblja raseljenja, odnosno pravo da budu obeštećeni za imovinu koja im ne može biti vraćena. Međutim, primena ove regulative se razlikuje u Hrvatskoj u odnosu na Bosnu i Hercegovinu. U Bosni i Hercegovini su uspešno sprovedeni programi restitucije oduzete privatne imovine i stanarskih prava, time što je BiH proglasila ništavnim sve upravne, sudske i druge akte donete za vreme ratnih sukoba kojima su oduzimana stanarska prava, dok su, sa druge strane, omogućeni vraćanje stanarskih prava i mogućnost otkupa pod povoljnim uslovima. Za razliku od BiH, u Hrvatskoj, gde je oduzeto oko 30.000 stanarskih prava, ovim licima nije omogućen povratak u njihove predratne stanove, kao ni otkup pod povoljnim uslovima, za razliku od ostalih hrvatskih građana. Jedino rešenje koje je Vlada Republike Hrvatske ponudila 2003. godine bio je program stambenog zbrinjavanja[52]. Pri tome, ovaj program ima nejednaku teritorijalnu primenu – moguć je samo u područjima od posebne državne skrbi (PPDS), tj. u područjima Hrvatske koja su bila zahvaćena ratnim dejstvima[53]. Iako je, sa formalne tačke gledišta, otkup stanova iz programa stambenog zbrinjavanja omogućen povratnicima srpske nacionalnosti, on je na područjima Republike Hrvatske izvan PPDS ostvariv po najnepovoljnijim uslovima, sa 50% i više iznad njihove tržišne vrednosti, čime se zapravo mogućnost povratka izbeglih praktično potpuno osujećuje.

U tom smislu, rešavanje stambenih potreba izbeglica i interno raseljenih lica je od izuzetnog značaja. U skladu sa pravilima Regionalnog

---

51 Sporazum o pitanjima sukcesije, *Službeni glasnik RS,* br. 6/2002.

52 Odnosi se na mogućnost podnošenja zahteva za dodelu stambeniih jedinica u slučaju da žele da se vrate u Hrvatsku.

53 Takođe, treba upozoriti i da su lica koja nisu u roku uradila odjavu/prijavu prebivališta brisana iz evidencija o prebivalištu u Republici Hrvatskoj po službenoj dužnosti, što je uticalo na mogućnost prijave za program stambenog zbrinjavanja, ali i na ostvarivanje drugih prava.

stambenog zbrinjavanja[54], ono uključuje sledeće modele podrške: izgradnju stambenih jedinica za zakup sa mogućnošću otkupa (po modelu samogradnje, gotove i polugotove gradnje); dodelu montažne kuće; dodelu pomoći za kupovinu seoskog domaćinstva sa okućnicom; dodelu paketa građevinskog materijala i sl., a sa ciljem trajnog zatvaranja svih kolektivnih centara u Srbiji do kraja 2017. godine.

Ovaj program većim delom finansiraju donatori i RBSE, dok monitoring i održivost sprovode UNHCR i OEBS. Deo sredstava se obezbeđuje iz republičkog budžeta, a deo iz budžeta opština i gradova na čijem području se realizuju programi trajne integracije izbeglica, najčešće putem dodele građevinskog zemljišta bez naknade, obezbeđivanjem primarne komunalne infrastrukture i odustajanjem od naplate različitih lokalnih taksi i doprinosa.

Neki od ciljeva Strategije se odnose na dalji razvoj modela stambene podrške kroz jačanje postojećih i stvaranje novih finansijskih i institucionalnih mehanizama za izradu programa socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima, ali i na druge vidove podrške koji se još razvijaju, kao što su stimulisanje izgradnje jeftinih stambenih jedinica i omogućavanje kupovine pod povoljnim kreditnim uslovima, olakšavanje procesa legalizacije objekata za najugroženije izbegličke porodice i sl. U kontekstu promocije novih oblika proširenih prava u socijalnoj zaštiti, odnosno razvijanja pratećih usluga socijalne zaštite, izbeglice imaju pravo na smeštaj u ustanovama socijalne zaštite i hraniteljskim porodicama, kao i na usluge stručnog socijalnog rada, jednokratnu materijalnu pomoć i pravo na smeštaj u objektima za socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima, u skladu sa odlukama jedinica lokalne samouprave o proširenim pravima.

54 Regionalni program se finansira iz poverilačkog fonda kojim upravlja Razvojna banka Saveta Evrope (RBSE) i sprovodi se u skladu sa procedurama koje su odobrene od strane RBSE-a i donatora.

3.2.3. *Uredbe o projektovanju stanova, uredbe o stambenim agencijama, lokalne odluke o raspodeli/dodeli stanova*

Uredbe o projektovanju stanova

Donošenjem Zakona o planiranju i izgradnji[55], odnosno stupanjem na snagu njegovih izmena, stvoren je zakonski osnov za donošenje niza nedostajućih podzakonskih akata, među kojima je nekoliko onih koji direktno utiču na podizanje kvaliteta budućih stambenih prostora, kao što su Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova[56], Pravilnik o tehničkim standardima pristupačnosti[57], koji sadrži odredbe koje se jasno odnose i na stambene zgrade, i Pravilnik o energetskoj efikasnosti zgrada[58].

Stupanjem na snagu Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova jasno su definisani uslovi za projektovanje objekata višeporodičnog stanovanja, odnosno izrada tehničke dokumentacije za građenje stambenih zgrada odnosno delova zgrada u skladu sa podzakonskim aktom kojim se uređuje klasifikacija objekata.[59] Istovremeno sa donošenjem ovog pravilnika donet je i Pravilnik o načinu i postupku za raspisivanje i sprovođenje urbanističko-

---

55 Zakon o planiranju i izgradnji, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009, 81/2009 – ispr. 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014 i 145/2014.

56 Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova, *Službeni glasnik RS,* br. 58/2012, 74/2015, 82/2015.

57 Pravilnik o tehničkim standardima pristupačnosti, *Službeni glasnik RS,* br. 19/2012. Ovaj pravilnik je zamenio Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica iz 1997. godine.

58 Pravilnik o energetskoj efikasnosti zgrada, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009, 81/2009 – ispravka, 64/2010 – US i 24/2011.

59 Po mišljenju pojedinih profesionalnih udruženja urbanista, ovaj pravilnik, kao svojevrsni izuzetak, upravo upućuje na zaključak da za urbanističke celine i objekte u drugim vidovima stanovanja (porodično stanovanje pre svega), zone centra, zone urbane rekonstrukcije, zone privrede, zelene i javne prostore, ne postoje jasno propisani uslovi i normativi na najvišem nivou za njihovu realizaciju.

arhitektonskog konkursa za rešenja lokacija od značaja za jedinicu lokalne samouprave[60]. Takođe, usvojena je i stupila na snagu Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje[61]. Tekst Uredbe je pripremljen u sklopu aktivnosti na praćenju sprovođenja Zakona o okvirnom sporazumu o zajmu između Razvojne banke Saveta Evrope (RBSE) i Republike Srbije za realizaciju „Projekta obezbeđenja stambenih rešenja za stanovništvo sa niskim i srednjim primanjima finansiranjem izgradnje stanova za socijalno stanovanje i podrška razvoju glavnih instrumenata sistema socijalnog stanovanja u Srbiji" (F/P 1720). Ovom uredbom utvrđeni su standardi i normativi za planiranje, projektovanje, građenje i uslovi za korišćenje i održavanje stanova i stambenih zgrada namenjenih socijalnom stanovanju, način korišćenja zemljišta za izgradnju, način određivanja zakupnine, kao i postupak nabavke dobara, usluga i radova u izgradnji stambenih zgrada i stanova namenjenih socijalnom stanovanju.

Uredbe o stambenim agencijama

Uprkos nedostatku Uredbe o korišćenju sredstava za socijalno stanovanje – kojom je trebalo da bude zaokružen pravni okvir za primenu Zakona o socijalnom stanovanju – ističemo postojanje Pravilnika o uslovima za izdavanje i oduzimanje licence za rad neprofitne stambene organizacije i sadržini posebnog registra neprofitnih stambenih organizacija[62], podzakonskog akta Zakona o socijalnom stanovanju kojim su utvrđeni

---

60 Pravilnik o načinu i postupku za raspisivanje i sprovođenje urbanističko-arhitektonskog konkursa za rešenja lokacija od značaja za jedinicu lokalne samouprave, *Službeni glasnik RS,* br. 58/2012.

61 Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje, *Službeni glasnik RS,* br. 26/2013.

62 Pravilnik o uslovima za izdavanje i oduzimanje licence za rad neprofitne stambene organizacije i sadržini posebnog registra neprofitnih stambenih organizacija, *Službeni glasnik RS,* br. 44/2010.

formalni uslovi koje mora da ispuni stambena agencija, zadruga ili drugi organizacioni oblik da bi stekao licencu neprofitne stambene organizacije (NSO) i tako stekao pravo da se bavi pribavljanjem stanova za socijalno stanovanje. Postojeće lokalne stambene agencije su na ovaj način stekle formalnu mogućnost da pribavljanjem licence koju izdaje ministarstvo nadležno za poslove stanovanja javno formalizuju svoj rad kao lokalni nosioci razvoja socijalnog stanovanja. Od donošenja Pravilnika, registrovano je 13 NSO (u Beogradu, Užicu, Novom Sadu, Kragujevcu, Čačku, Nišu, Zrenjaninu, Kikindi, Kraljevu, Valjevu, Smederevu, Pančevu i Smederevskoj Palanci), a na lokalnom nivou je u toku osnivanje novih stambenih agencija i njihovog licenciranja. Iako je Zakonom i Pravilnikom data mogućnost da se, pored stambenih agencija koje osnivaju jedinice lokalne samouprave, kao NSO registruju i „stambene zadruge, osnovane i organizovane u skladu sa zakonom i drugi organizacioni oblici”, osim JLS koje su osnovale svoje stambene agencije, u praksi privatni investitori, nevladine organizacije i drugi mogući akteri socijalnog stanovanja još nisu pokazali interesovanje da se bave ovom delatnošću.

Lokalne odluke o raspodeli/dodeli stanova

Lokalnim odlukama o raspodeli/dodeli stanova se uređuju odnosi, odnosno način i uslovi raspolaganja stanovima na kojima određena jedinica lokalne samouprave ima pravo javne svojine ili je nosilac posebnih svojinskih ovlašćenja. Pored toga, utvrđuju se finansiranje izgradnje i kupovine stanova, odnosno upravljanje zgradama i stanovima i održavanje stambenih zgrada i stanova, kao i druga pitanja vezana za upravljanje i raspolaganje stanovima.[63] Raspodela/dodela

[63] U gradu Beogradu finansiranje izgradnje ili kupovine stanova se obezbeđuje od otkupa i prodaje gradskih stanova, zakupnine, donacija međunarodnih institucija, nevladinih organizacija i domaćih pravnih i fizičkih lica, iz budžeta Grada, kredita i drugih izvora u skladu sa propisima. Sredstva prikupljena ovim putem mogu se koristiti i za tekuće i investiciono održavanje stanova i sl.

stanova se vrši na osnovu konkursa, a uslovi učešća na konkursu, pored opštih uslova, jesu i to da su lica ili porodična domaćinstva bez stana, da su državljani Republike Srbije i da ispunjavaju uslove koji se tiču visine maksimalnog prihoda za lice/domaćinstvo[64]. Pored toga, na osnovu Odluke o raspolaganju stanovima utvrđuju se i ostali kriterijumi raspodele, kao što su osnovna struktura stana, broj članova porodičnog domaćinstva i sl. Takođe, utvrđuje se red prvenstva za dodelu stana u odnosu na stambeni status, zdravstveno stanje, invalidnost i telesno oštećenje, broj članova porodičnog domaćinstva i druge posebne uslove.

Postoje tri vida stambene podrške koje jedinice lokalne samouprave mogu da pruže potencijalnim korisnicima: a) neprofitna prodaja stanova; b) neprofitni zakup i c) stanovanje u zaštićenim uslovima, a prema propisima o socijalnoj zaštiti.

Neprofitna prodaja stanova. Stanovi za neprofitnu prodaju su izgrađeni iz sredstava namenjenih za socijalno stanovanje za neprofitnu prodaju, gde je prodajna cena stana utvrđena na osnovu postignute cene izgradnje stana za neprofitnu prodaju po kvadratnom metru neto stambene površine stana, uz uračunavanje svih dokazivih troškova.

Pored ovih stanova koji su namenski građeni za neprofitnu prodaju, postoji mogućnost prodaje stanova za koje je zaključen ugovor o zakupu na neodređeno vreme u skladu sa Zakonom o stanovanju, odnosno pod uslovima predviđenim članom 41. Uredbe o rešavanju stambenih potreba

[64] Za grad Beograd, maksimalni prihod za jednočlano domaćinstvo ne prelazi iznos od 1,5 prosečne neto zarade u gradu Beogradu, a za domaćinstva sa više od jednog člana, prihod od 1,5 prosečne neto zarade u gradu Beogradu množi se koeficijentom koji se izračunava po formuli K=1+Oh0,7+Dh0,5 gde je O – svaki sledeći odrasli član domaćinstva, a D dete. Vidi: Odluka o raspolaganju stanovima Grada Beograda, *Službeni list Grada Beograda,* br. 20/2015, 37/2016.

izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini[65].

Neprofitni zakup stanova. Stanovi socijalnog stanovanja namenjenog zakupu se dodeljuju konkursom na korišćenje na osnovu zakupa na određeno vreme na period od tri godine, bez mogućnosti prodaje, ili u skladu sa odredbama zakona o potvrđivanju međunarodnih ugovora kojima se uređuje izgradnja stanova. Odluka o dodeli stanova određuje uslove upravljanja socijalnim stanovima i održavanja socijalnih stanova namenjenih zakupu, zaključivanja ugovora o zakupu, prestanka ugovora o zakupu, kao i uslove za otkaz ugovora, mogućnost produžetka ugovora i sl.

Određivanje visine zakupnine. Visina zakupnine se određuje pod uslovima i na način koji su utvrđeni u ugovoru o zakupu, pri čemu je zakupnina troškovna (neprofitna) za socijalne stanove.

Obračun zakupnine, odnosno neprofitna zakupnina, određuje se na osnovu obračuna svih stvarnih troškova pribavljanja i korišćenja stana, a obračunava se u fiksnom dinarskom iznosu za period od godinu dana, i to za drugu polovinu tekuće godine i prvu polovinu naredne godine, a plaća u jednakim mesečnim ratama do 15. u mesecu za tekući mesec. Mesečna troškovna zakupnina po kvadratnom metru izračunava se po formuli: Z = K x C/100/12 (K procenat vrednosti m^2 stana u zavisnosti od perioda obračuna datih u Tabeli 5, C je tržišna vrednost m^2 nepokretnosti na dan 31. decembra godine koja prethodi godini obračuna zakupnine, utvrđena u skladu sa zakonom i drugim propisima koji uređuje poreze na imovinu za lica koja ne vode poslovne knjige)[66].

---

65 Uredba o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini, *Službeni glasnik RS,* br. 102/2010 i 117/2012 – odluka US. Stanovi za koje nije zaključen ugovor o zakupu se prodaju po tržišnoj ceni, u skladu sa odredbama Zakona o javnoj svojini.

66 Za Grad Beograd, vidi: Odluka o raspolaganju stanovima Grada Beograda, *Službeni list Grada Beograda,* br. 20/2015, 37/2016.

Tabela 5: Koeficijent K prema periodu obračuna zakupnine

Period obračuna	1. 7. 2014. 30. 6. 2015.	1. 7. 2015. 30. 6. 2016.	1. 7. 2016. 30. 6. 2017.	1. 7. 2017. i dalje
K procenat vrednosti m^2 stana	3,15	3,35	3,55	3,75

Subvencionisanje zakupnine (stambeni dodatak). Mogućnost subvencionisanja zakupnine, odnosno dodela stambenog dodatka je omogućena zakupcu stana socijalnog stanovanja ukoliko iznos neto troškovne zakupnine prelazi iznos od 30% prosečnog mesečnog prihoda porodičnog domaćinstva.[67] Najviši iznos subvencije, odnosno stambenog dodatka, može ići do razlike između iznosa od 30% prihoda porodičnog domaćinstva i visine iznosa neto troškovne zakupnine za predmetni stan, u zavisnosti od iznosa raspoloživih sredstava za te namene.

Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima. Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima je vid stambene podrške namenjen socijalno ugroženim licima i članovima njihovog porodičnog domaćinstva koji su bez stana. Socijalno ugroženo lice je lice u stanju socijalne potrebe, a pripada sledećim grupama: lice čiji prihodi po članu porodičnog domaćinstva ne prelaze osnovicu za utvrđivanje novčane socijalne pomoći za pojedince; samohrani roditelji; stara lica; porodično domaćinstvo koje ima dete sa smetnjama u razvoju; porodično domaćinstvo koje ima teško bolesnog člana; porodično domaćinstvo koje ima člana sa telesnim oštećenjem; žrtve porodičnog nasilja. Odlukama o dodeli stanova se utvrđuju liste reda prvenstva, obaveze pružaoca usluga, prava i obaveze korisnika, kao i prestanak smeštaja i sl.

---

67 Jedinica uprave nadležna za socijalnu zaštitu vrši odobravanje stambenog dodatka na osnovu materijalnih prilika kvalifikovanih domaćinstava za period od godinu dana. Zakupodavac stana smanjuje iznos zakupnine zakupcu u visini odobrenog iznosa stambenog dodatka, a taj iznos se naplaćuje iz fonda za stambene dodatke. Ukoliko ispunjava uslove, zakupac može ponovo podneti molbu za stambeni dodatak po isteku perioda za koji je stambeni dodatak odobren.

Plaćanje zakupnine. Korisnici socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima imaju obavezu da, ukoliko ostvaruju prihode koji su veći od nivoa socijalne sigurnosti koja je utvrđena zakonom, plaćaju deo troškova za utrošenu struju, vodu, grejanje i komunalne usluge, srazmerno delu prihoda koji je iznad nivoa socijalne sigurnosti. Korisnici čiji su prihodi na nivou socijalne sigurnosti ili ispod njih oslobođeni su plaćanja troškova boravka u objektu, a izmirivanje tih troškova preuzima Centar za socijalni rad u skladu sa raspoloživim sredstvima.

Domaćinska porodica. Domaćinska porodica je radno sposobna, socijalno ugrožena izbeglička porodica koja živi u kolektivnom centru ili porodica iz sloja lokalnog stanovništva iste kategorije, uključujući i raseljena lica smeštena u kolektivnom centru na teritoriji grada, koju Centar za socijalni rad bira[68] kako bi pružila podršku korisnicima u smislu „dobrosusedske pomoći". Domaćinska porodica ostvaruje vezu između Centra za socijalni rad i korisnika oko potrebnih usluga i podrške, kao i u vezi sa problemima i potrebama. Ona takođe vodi računa o objektu i okolini. Rad domaćinskih porodica nadgleda Centar za socijalni rad, a domaćin socijalnog stanovanja ima pravo na novčanu naknadu za svoj rad, uz obavezu plaćanja troškova za utrošenu električnu energiju, grejanje, vodu, telefon i komunalne usluge.

---

68 Izbor domaćinske porodice se vrši na osnovu fizičkog i mentalnog zdravlja, generalno optimističnog stava, tolerancije u odnosima s ljudima koji potiču iz različitih kultura, uklopljenosti u okruženje, dobre porodične atmosfere, praktične sposobnosti za popravke u kući, radove ispred objekta i u bašti.

3.3. Analiza institucionalnog okvira

3.3.1. Nacionalni nivo

Kao što je više puta istaknuto, od početka 90-ih godina 20. veka, Vlada Srbije je svoju ulogu u stambenom sektoru značajno izmenila, odustajući od pozicije glavnog stambenog provajdera, odnosno stavljajući težište na obezbeđivanje uslova za razvoj stambenog sektora. Nadležnosti u oblasti stanovanja, uključujući tu i stanovanje ranjivih grupa, prenete su na lokalne samouprave.[69]

U toku sprovođenja ovog istraživanja, Vlada Republike Srbije je imala 16 ministarstava, a za stambeni sektor najrelevantniji je, u okviru Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Sektor za stambenu i arhitektonsku politiku, komunalne delatnosti i energetsku efikasnost, u okviru kojeg postoji Odeljenje za stambenu i arhitektonsku politiku i komunalne delatnosti[70] i Odsek za energetsku efikasnost u zgradama i građevinske proizvode. Stanovanje i stambene politike predstavljaju jednu od nadležnosti ovog sektora Ministarstva, koji je preuzeo vodeću ulogu u pripremi novog Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, kao i u poslovima vezanim za međunarodne stambene projekte. Takođe, Ministarstvo finansija je odgovorno za kreiranje budžeta i poresku politiku koja utiče na novu stambenu izgradnju. Ministarstvo za rad, zapošljavanje, boračka i socijalna pitanja je odgovorno za stara lica i lica sa invaliditetom. Na lokalnom nivou, rad je vezan za Centre za socijalni rad, koji pod nadležnošću ministarstva upravljaju ustanovama socijalne i dečje zaštite. Ministarstvo privrede je

69 *Obezbeđenje stambenih rešenja za populaciju sa niskim i srednjim primanjima finansiranjem izgradnje stanova za socijalno stanovanje i podrška razvoju glavnih instrumenata sistema socijalnog stanovanja u Srbiji. Izveštaj o izvodljivosti* (Vlada Srbije, Ministarstvo životne sredine i prostornog planiranja, avgust 2010).

70 U ovom sektoru Ministarstva postoje tri grupe: 1) Grupa za stambenu i arhitektonsku politiku; 2) Grupa za stambeno pravo i pravno uređivanje komunalnih i arhitektonskih delatnosti; 3) Grupa za koordinaciju sprovođenja strateških dokumenata u oblasti planiranja, izgradnje i stanovanja.

odgovorno za najveći program stambenih podsticaja od 2006, pozajmice za kreditne depozite, koje administrira Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita.

Na nacionalnom nivou, izdvojićemo specijalizovane institucije poput Građevinske direkcije Srbije, koja je osnovana 1999. godine odlukom Vlade Republike Srbije sa ciljem da upravlja investicijama u građevinarstvu, odnosno projektima koji su od posebne važnosti za Republiku. Jedna od osnovnih delatnosti Direkcije je stanogradnja, koja je započela kao neprofitni program tokom rekonstrukcije zemlje posle NATO bombardovanja, ali je postepeno transformisana u profitni, tržišno orijentisan program, sa povoljnijim cenama u odnosu na tržišne.[71] Osnovni mehanizam Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita[72] (NKOSK) jeste osiguranje zajmova koje daju komercijalne banke ili druge finansijske organizacije i ograničavanje kamate preuzimanjem rizika od korisnika kredita. Korporacija snižava ukupan rizik banke, što utiče na smanjenje kamatne stope koju banka naplaćuje svom klijentu. NKOSK od 2006. godine redukuje komercijalne kamate na stambene kredite na maksimalnih 8,95% na godišnjem nivou za model kredita sa učešćem, odnosno 7,45% na godišnjem nivou za model kredita sa depozitom, i proširuje kreditne usluge na kategorije stanovništva sa nižim primanjima.

---

71 Zaključkom Vlade Republike Srbije Građevinska direkcija Srbije je određena da bude nosilac projekata izgradnje stambeno-poslovnog kompleksa Stepa Stepanović na Voždovcu (sa 4.616 stanova) i dela naselja Dr Ivan Ribar na Novom Beogradu (sa 707 stanova), B5 u bloku 29 na Novom Beogradu (96 stanova), Braće Jerković – Padina (153 stana i 6 ateljea), naselja Sunčana padina u Novom Sadu (506 stanova), u Kruševcu i na drugim lokacijama u Srbiji. Vidi: *Građevinska direkcija Srbije,* preuzeto 5. 11. 2016, http://www.gds.rs/

72 Korporacija je osnovana na osnovu Zakona o Nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita, *Službeni glasnik RS,* br. 55/2004, kao pravno lice specijalizovano za osiguranje potraživanja na osnovu stambenih kredita koje odobravaju banke i druge finansijske organizacije, koja su obezbeđena hipotekom, kao i za obavljanje drugih poslova u vezi sa tim osiguranjem, po ugledu na kanadski model. Namera pri kreiranju NKOSK je bila da se oživi finansijsko tržište stambenih kredita i stimuliše bankarski sektor da finansira kredite.

Republička agencija za stanovanje (RAS) u minulom periodu bila je institucija od posebnog značaja za razvoj socijalnog stanovanja i njegovo finansiranje.[73] Zadatak RAS, kao razvojnog i stručnog tela, usmeren je, pre svega, na obezbeđivanje finansijskih sredstava i njegovu raspodelu na lokalnom nivou, preko ovlašćenih neprofitnih stambenih organizacija (NSO). Lokalna vlast, preko licenciranih NSO, donosi odluke vezane za razvoj programa, urbanističkih planova, programa održavanja građevinskog zemljišta, zaštitu životne sredine i finansiranje, održavanje i razvoj komunalnih delatnosti.[74] Iako je operativno sprovođenje projekata u najvećoj meri vezano za lokalni nivo i za rad NSO, RAS je u konceptualnom smislu važan, budući da priređuje programe socijalnog stanovanja i određuje obim potrebnih sredstava za njihovo sprovođenje, odnosno brine o finansijskom aspektu programa i projekata. U tom smislu, RAS kontroliše lokalni nivo odlučivanja u vezi sa namenskim korišćenjem sredstava, kome pritom pruža svu tehničku i stručnu pomoć. RAS je do sada realizovao dva krupna programa socijalnog stanovanja: Program izgradnje stanova za socijalno stanovanje 2012. godine, i Program izgradnje 1.700 stanova koji je sproveden u više gradova Srbije, kroz rad gradskih/opštinskih stambenih agencija. U skladu sa Predlogom zakona o stanovanju i održavanju zgrada, njegovim stupanjem na snagu RAS prestaje sa radom, dok nadležnosti Agencije preuzima ministarstvo nadležno za poslove stanovanja (Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture).

---

73 RAS, Zakon o socijalnom stanovanju, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009, i Zakon o javnim agencijama, *Službeni glasnik RS,* br. 18/2005 i 81/2005 – ispr. Vidi: http://www.rha.gov.rs/program-izgradnje-socijalnih-stanova-u-2012/, preuzeto 11. 10. 2016.

74 Jedinice lokalne samouprave su, po Zakonu o socijalnom stanovanju (član 4), u obavezi da obezbede uslove za razvoj socijalnog stanovanja, i to na sledeći način: donošenjem lokalne stambene strategije koja je usklađena sa Nacionalnom strategijom socijalnog stanovanja; donošenjem odgovarajućih programa socijalnog stanovanja; planiranjem budžetskih sredstava za sprovođenje lokalne stambene strategije; obezbeđivanjem uslova za razvoj socijalnog stanovanja kroz odgovarajuće zemljišne politike i planiranje i uređenje prostora; vođenjem registra stanova; osnivanjem – samostalno ili zajedno sa drugim zainteresovanim jedinicama lokalne samouprave – neprofitne stambene organizacije (stambene agencije) radi sprovođenja lokalne stambene strategije, realizacije programa socijalnog stanovanja i upravljanja stanovima za socijalno stanovanje datim pod zakup, kao i radi obavljanja drugih aktivnosti od javnog interesa u oblasti stanovanja.

3.3.2. Lokalni nivo

Kad je reč o odgovornosti lokalnih vlasti, ona podrazumeva donošenje odluka vezanih za razvojne programe, urbanističke planove, programe održavanja građevinskog zemljišta, zaštitu životne sredine i finansiranje, održavanje i razvoj komunalnih delatnosti. Obavezna izdvajanja za stanogradnju (tzv. fondovi solidarnosti) ukinuta su 2004. godine, što je predstavljalo konačno napuštanje socijalističkog stambenog sistema u kojem su lokalne samouprave igrale ključnu ulogu u prikupljanju sredstava za stanogradnju i održavanje javnog stambenog fonda.

Gradska ili opštinska stambena agencija je neprofitna stambena organizacija osnovana od strane jedinice lokalne samouprave (grada ili opštine), a koja poseduje odgovarajuću licencu ministarstva nadležnog za poslove stanovanja. Osnovna svrha osnivanja i rada gradskih/opštinskih stambenih agencija jeste obezbeđivanje uslova za socijalno stanovanje, što između ostalog podrazumeva pribavljanje i razvijanje stanova i upravljanje stanovima predviđenim za socijalno stanovanje. Sredstva za osnivanje i rad gradskih stambenih agencija se obezbeđuju iz budžeta jedinice lokalne samouprave na osnovu prihoda od zakupa stanova iz programa socijalnog stanovanja i zakupa stanova u državnoj svojini koje koristi jedinica lokalne samouprave, donacija, kreditnih sredstava odobrenih od strane agencije, primanja od zaduživanja prema međunarodnim institucijama za finansiranje socijalnog stanovanja, sopstvenih sredstava i drugih izvora u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju.

Do sada je osnovano 17 gradskih/opštinskih stambenih agencija[75] koje se bave pitanjima socijalnog stanovanja u svojim lokalnim zajednicama. U ostalim gradovima i opštinama, pitanjima socijalnog stanovanja se bave

[75] U sledećim gradovima i opštinama: Kragujevac, Niš, Kraljevo, Užice, Smederevo, Pančevo, Kikinda, Zrenjanin, Kruševac, Pirot, Čačak, Zaječar, Beograd, Novi Sad, Smederevska Palanka, Aranđelovac i Leskovac.

javna komunalna preduzeća za izgradnju i urbanizam, uz mogućnost kasnije transformacije njihovih delova u gradske ili opštinske stambene agencije.

Realizacija programa socijalnog stanovanja se odvija preko nadležnog ministarstva, koje usmerava finansijska sredstva, kontroliše njihovo namensko korišćenje kao i stepen izgrađenosti objekata koji se finansiraju, propisuje opšte uslove za izbor korisnika, pruža tehničku pomoć NSO i dr., ali i preko NSO koje su nosioci svih aktivnosti na lokalnom nivou (učešće u stvaranju lokalnih strategija socijalnog stanovanja, upravljanje izgradnjom, postupak izbora korisnika, upravljanje davanjem u zakup i prodajom stanova po neprofitnim uslovima, održavanje socijalnih stanova i dr.).

Autor: Vesna Mila Čolić Damjanović

4. Analiza postojećih modela socijalnog stanovanja

4.1 Analiza modela javne podrške u rešavanju stambenih potreba u Srbiji

Odsustvo stabilnih i održivih finansijskih izvora predstavlja jedan od ključnih problema u razvoju socijalnog stanovanja u Srbiji. Podrška javnog sektora, u smislu direktnih stambenih investicija, vrlo je ograničena i programski i teritorijalno nekonzistentna, dok interes privatnog sektora za uključivanje u neprofitni stambeni sektor u aktuelnim okolnostima nije prepoznat. Mehanizmi stambene podrške za najugroženije, kao i za niže i srednjedohodovna domaćinstva, nisu dovoljno sistemski razvijani. Stambeno finansiranje preko poslovnih banaka, čak i uz podršku javnog sektora, predstavlja način rešavanja stambenog pitanja koji ostaje nedostupan većini domaćinstava u stanju stambene potrebe u Srbiji. Zakonom o socijalnom stanovanju bilo je predviđeno više izvora finansiranja programa socijalnog stanovanja: budžetska sredstva, donacije, domaći i inostrani krediti[76], zatim sredstva od otplate datih kredita i dr.

[76] Misli se na bespovratno ili subvencionisano kreditiranje jedinica lokalne samouprave od strane Republičke agencije za stanovanje, sopstvena finansijska i nefinansijska ulaganja jedinica lokalne samouprave, ali i kreditna i donatorska sredstva međunarodnih finansijskih institucija (naročito onih koje su specijalizovane za kreditiranje segmenta socijalnog stanovanja).

Tabela 6: Modeli javne podrške u rešavanju stambenih potreba u Srbiji

VRSTA STANOVANJA	I) OBLIK STAMBENE PODRŠKE	II) KORISNIČKE GRUPE
BESKUĆNIŠTVO		
HITNI SMEŠTAJ	objekti namenjeni za smeštaj u slučajevima vanredne situacije; montažne, mobilne jedinice i sl.	ugrožene osobe u potrebi za hitnim smeštajem
PRIVREMENI SMEŠTAJ	domski i kolektivni smeštaj, prihvatilišta za žrtve naslilja „sigurna kuća", privr. stanov. dece i omladine bez roditeljskog staranja i sl.	beskućnici, nezbrinute osobe, mladi i deca, žrtve nasilja, izbeglice i interno raseljena lica, i sl.
STANOVANJE UZ PODRŠKU	„Stanovanje uz podršku"	za mlade bez roditeljskog staranja
		za osobe sa invaliditetom
SOCIJALNO STANOVANJE ZA ZAKUP	„Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima"	nezbrinute izbeglice i interno raseljena lica i sl., ratni vojni invalidi, porodice palih boraca i sl.
	socijalni stan u zakup	korisničke grupe bez stana u skladu sa Zakonom
	stambeni dodatak	
SOCIJALNO NEPROFITNO STANOVANJE	kupovina stana po neprofitnim uslovima	korisničke grupe bez stana, u skladu sa Zakonom
	poreske olakšice	a) korisničke grupe bez stana, po Zakonu o soc. stanovanju;
		b) pružaoci usluga socijalnog stanovanja
PRIVATNO STANOVANJE ZA ZAKUP	regulisani privatni zakup	korisničke grupe bez stana, po Zakonu o socijalnom stanovanju
	zakup stanova u svojini građana na neodređeno vreme	zakupci stana na neodređeno vreme (tzv. zaštićeni stanari)
	tržišni zakup stana	
VLASNIŠTVO NAD STANOM (kroz subvencionisani kredit)	kupovina stana uz subvencije	kreditno sposobni bez stana ili bez odgovarajućeg stana; grupe od javnog interesa sa srednjim primanjima
	osiguranje stambenih kredita	kreditno sposobni bez stana ili bez odgovarajućeg stana, kao i oni sa nižom kreditnom sposobnošću
VLASNIŠTVO NAD STANOM		

III) PRUŽAOCI USLUGA	IV) FINANSIRANJE	PROGRAMI	VRSTA STANOVANJA
			BESKUĆNIŠTVO
Vlada RS, JLS i dr.	Iz budžeta RS, budžeta JLS, donacija	programi namenjeni za slučajeve vanredne situacije	**HITNI SMEŠTAJ**
predlog MRZBSP; oduka Vlade; sprovode JLS u saradnji sa CSR, NSO (LSA i druge NSO)	donacije, najpovoljniji krediti	programi socijalne zaštite	**PRIVREMENI SMEŠTAJ**
oduka Vlade; u okviru JLS nadležni za socijalnu zaštitu	iz budžeta RS, donacija	programi socijalne zaštite; „SUP za mlade koji se osamostaljuju"; „SUP za osobe sa invaliditetom" i dr.	**STANOVANJE UZ PODRŠKU**
predlog MRZBSP; odluka Vlade; sprovode JLS u saradnji sa CSR, NSO (LSA I druge NSO)	međunarodne donacije, najpovoljniji krediti	Programi SSZU (npr. Hausing centra, Vizija i sl.); Programi socijalnog stanovanja za ratne vojne invalide	**SOCIJALNO STANOVANJE ZA ZAKUP**
predlog MGSP (dr. resori); odluka Vlade; sprovode JLS, odnosno LSA i druge NSO	donacije, povoljni krediti, budžeti JLS, doprinos JLS u zemljištu i sl.	SIRP; programi socijalnog rentalnog stanovanja u Beogradu i dr.	
		stambeni dodatak	
predlog MGSP (drugi resori); odluka Vlade; sprovode JLS, tj. LSA i druge NSO	povoljni krediti (RBSE), iz budžeta RS i JLS	programi socijalnog neprofitnog stanovanja, izgradnja stanova solidarnosti	**SOCIJALNO NEPROFITNO STANOVANJE**
MF; predlog MGSP za stanovanje; odluka Vlade	iz budžeta RS	a) povraćaj PDV-a (za kupovinu prvog stana)	
		b) oslobađanje PDV-a (za međunarodne donacije i kredite)	
Nadležnost: predlog MGSP; odluka Vlade; sprovodi JLS, tj. LSA i druge NSO (od 2015)	iz budžeta RS i JLS; za plaćanje stamb. dodataka za zakupninu u sektoru regulisanog privatnog zakupa stana	SIRP; alternativna stambena rešenja iz Kg	**PRIVATNO STANOVANJE ZA ZAKUP**
vlasnici stanova opterećenih bivšim stanarskim pravom (do 29. 7. 1973. se moglo steći stanarsko pravo)	nije finansirano (benef. zakupninu određuje nadležno MGSP, menja se 2 puta godišnje)	rešavanje ovog problema formalno uređeno postojećim ZS (raseljavanje u „opštinske stanove"), ali bez realizacije u praksi	
		tržišni zakup stana	
NKOSK + MGSP za stanovanje i druga resorna ministarstva, MGSP	iz budžeta RS (subvencionisanje kamate i drugi uslovi kredita - grejs period, otplata i sl.)	Programi Vlade subvencionisanih kredita za kupovinu stana (sredstva za učešće kao beskamatni kredit, sa odloženim periodom vraćanja)	**VLASNIŠTVO NAD STANOM** **(kroz subvencionisani kredit)**
NKOSK + banke; za grupe od interesa, resorna ministarstva, pod uslovima koje odobri Vlada	iz budžeta RS (subvencionisanje premije osiguranja u potpunom iznosu i osiguranje kredita do 90%)	Osiguranje stambenih kredita preko NKOSK	
			VLASNIŠTVO NAD STANOM

Nacionalnom strategijom socijalnog stanovanja bilo je predviđeno da, tokom prvih godina implementacije, uloga republičkog budžeta bude dominantna, uz dopunu sredstava preko povoljnih međunarodnih finansijskih kredita za socijalno stanovanje (npr. sredstva međunarodnih finansijskih institucija kao što su RBSE, EIB, EBRD i dr.), dok bi uloga gradova i opština, pre svega, bila u obezbeđivanju zemljišta za izgradnju ili odgovarajućih objekata koje je moguće renovirati i adaptirati za sigurno i zdravo stanovanje. Nacionalnom strategijom socijalnog stanovanja Republike Srbije definisano je više programskih modela javne podrške u stanovanju. Koncizni pregled programskih modela[77], zasnovan u najvećoj meri na obuhvatu i definicijama Nacionalne strategije socijalnog stanovanja i Zakona o socijalnom stanovanju, ovde je dat u Tabeli 6.

Hitni smeštaj. Hitni smeštaj se odnosi na objekte namenjene za smeštaj u slučajevima vanrednih situacija, na montažne i mobilne jedinice i sl., namenjene ugroženim licima i domaćinstvima u stanju iznenadne stambene potrebe. Programe namenjene vanrednim situacijama pretežno finansira Vlada RS, ali ih finansiraju i jedinice lokalne samouprave, međunarodni i domaći donatori i dr.

Privremeni smeštaj. Smeštaj privremenog karaktera je namenjen ugroženim licima, domaćinstvima u stambenoj potrebi, beskućnicima, nezbrinutim osobama, mladima i deci, starim osobama, žrtvama nasilja, izbeglicama i interno raseljenim licima i sl. Privremeni smeštaj korisnika obuhvata domski i kolektivni smeštaj, prihvatilište za žrtve

---

77 Vidi: Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija; Vesna Mila Čolić Damjanović, „Izazovi socijalnog stanovanja u Srbiji: Kako do održivog modela?", *Jačanje nacionalnih kapaciteta za održivo stanovanje i urbani razvoj*, (UNECE, UN HABITAT, MGSI: 9–10. novembar 2015, Beograd, Republika Srbija).

nasilja („sigurna kuća"), privremeno stanovanje dece i omladine bez roditeljskog staranja, ali i smeštaj u slučajevima vanrednih situacija, i druge vrste smeštaja koje ograničavaju dužinu boravka. Privremeni smeštaj se finansira sredstvima Vlade RS, JLS, ministarstva u čijem je resoru socijalna zaštita, donacijama centara za socijalnu zaštitu i dr.

Stanovanje uz podršku. Ovaj oblik stambene podrške podrazumeva pribavljanje stanova za stanovanje u programima socijalne zaštite. Korisnici ovih programa su lica i domaćinstva koja su u stanju socijalne potrebe u smislu potrebe za pružanjem usluga socijalne zaštite, kao i lica, domaćinstva bez stana ili nekretnine koja bi im mogla omogućiti rešavanje osnovnih stambenih potreba, odnosno koja su socijalno i ekonomski ugrožena i potrebna im je dodatna podrška za uključivanje u zajednicu. Korisnici ovih programa kojima je posebno potrebna stambena podrška mogu da budu beskućnici, deca bez roditeljskog staranja, osobe sa invaliditetom po izlasku iz ustanova, ljudi koji trpe porodično nasilje, izbeglice i interno raseljena lica, povratnici na osnovu ugovora o readmisiji, domaćinstva koja žive u neformalnim naseljima koje je neophodno raseliti i slično.[78] Određivanje načina i vrste stambene podrške (gradnja, kupovina stanova ili adaptacija)[79] u nadležnosti je jedinica lokalne samouprave, odnosno ministarstva nadležnog za socijalnu zaštitu. Finansiranje ovih programa se vrši iz budžeta Republike Srbije, i/ili iz donatorskih programa i sl. Realizovani programi Stanovanja uz podršku su programi socijalne zaštite: „SUP za mlade koji se osamostaljuju"; „SUP za osobe sa invaliditetom" i dr.

---

78 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

79 U praksi, ovaj model je primenjivan obezbeđivanjem domskog smeštaja za osobe koje nisu u mogućnosti da zadovolje, ne samo stambene, već i druge osnove životne potrebe (korisnici socijalne zaštite), zatim putem različitih programa stanovanja u zaštićenim uslovima (sa ciljem zatvaranja kolektivnih centara izbeglih i interno raseljenih lica), kao i putem programa „sigurnih kuća".

Socijalno stanovanje za zakup. Ovaj model stambene podrške podrazumeva dva oblika: socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima i socijalno stanovanje za zakup. Korisnici ovog programa su lica, domaćinstva koja su bez stana i imaju primanja koja ne prelaze 100% prosečne neto zarade za jednočlano domaćinstvo, a za određivanje maksimalnih prihoda celog domaćinstva primenjuje se skala usklađivanja odnosa broja članova domaćinstva i prosečne neto zarade. Korisnici mogu takođe da budu i domaćinstva sa stanom, ukoliko on nije odgovarajući i ukoliko ne postoji mogućnost da se stambena potreba reši unapređenjem postojećeg stana, a ispunjen je prethodno navedeni uslov u pogledu primanja.[80] Opšte uslove konkursa i kriterijume za odabir korisnika stanova definiše nadležno ministarstvo, dok jedinice lokalne samouprave, na osnovu tih uslova i kriterijuma (ali i lokalnih specifičnosti u potrebama), kreiraju lokalne pravilnike sa precizno definisanim kriterijumima za utvrđivanje reda prvenstva (rangiranje) kandidata za krajnje korisnike.[81] Kao i u prethodnom modelu, jedinice lokalne samouprave se mogu opredeliti za gradnju, kupovinu ili adaptaciju stanova. Finansiranje se vrši iz donatorskih programa, povoljnih kredita, budžeta JLS, doprinosa JLS u zemljištu i tome sl. U pitanju su programi socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima (npr. Hausing centra i dr.), programi socijalnog stanovanja za ratne vojne invalide, programi socijalnog stanovanja realizovani u Beogradu i dr.

Model subjektnih subvencija – stambenog dodatka prilikom plaćanja zakupnine, mogu koristiti svi oni koji su korisnici ranije navedenih programskih modela, kao neku vrstu dopunske ili kombinovane mere, kojom se obezbeđuje naknada stvarnih troškova koje krajnji korisnik nije u mogućnosti da obezbedi iz svojih primanja.[82]

---

80 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

81 Igor Jakšić, „Programski modeli socijalnog stanovanja i koncept njihove održivosti," *POLIS, časopis za javnu politiku*, SKGO, PALGO centar, broj 3 (2013): str. 43–49.

82 Vidi: Lokalne odluke o dodeli/raspodeli stanova.

Socijalno neprofitno stanovanje. Korisnici stambene podrške za kupovinu stana pod neprofitnim uslovima mogu da budu lica, domaćinstva koja su bez stana i imaju primanja koja ne prelaze 150% prosečne neto zarade u jedinici lokalne samouprave za jednočlano domaćinstvo, što se dalje uvećava po skali usklađivanja odnosa broja članova domaćinstva i prosečne neto zarade. Korisnici takođe mogu da budu lica, domaćinstva sa stanom, ali ukoliko on nije odgovarajući i ukoliko ne postoji mogućnost unapređenja postojećeg stana, uz ranije naveden uslov u pogledu primanja. S obzirom da je kod ovih programa neophodan uslov i kreditna sposobnost domaćinstva, to podrazumeva da je moguće već u uslovima definisati i donju granicu primanja.[83] Određivanje načina na koji će se pribaviti stanovi za ove namene ostaje u nadležnosti jedinica lokalne samouprave. Za razliku od prethodnih modela, u okviru ovog programskog modela očekivani način pribavljanja stana treba, pre svega, da bude izgradnja. Finansiranje iz povoljnih kredita, iz budžeta RS, JLS i sl. omogućilo je realizaciju programa socijalnog neprofitnog stanovanja, ranije i izgradnju stanova solidarnosti i dr.

Privatno stanovanje za zakup. Ovaj model stambene podrške podrazumeva dva oblika: regulisani privatni zakup i zakup na neodređeno vreme stanova u svojini građana. Korisnici zakupa pod regulisanim uslovima u stanovima u privatnoj svojini mogu da budu lica ili domaćinstva koja su bez stana, ili bez odgovarajućeg stana[84] i koja imaju primanja koja ne prelaze 100% prosečne neto zarade za jednočlano domaćinstvo, a za određivanje maksimalnih prihoda celog domaćinstva, primenjuje se skala usklađivanja odnosa broja članova domaćinstva i prosečne neto zarade.[85] Ovaj programski model u ovom trenutku nije razvijen. Da bi on bio moguć, potrebno je primeniti regulatorne mere

83 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

84 Bez mogućnosti da svoju stambenu potrebu reše unapređenjem postojećeg stana.

85 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

kojima bi se uredili sektor privatnog stambenog zakupa, kao i finansiranje iz republičkog i iz lokalnih budžeta. Ovaj model je primereniji manjim sredinama koje beleže smanjeno interesovanje zakupodavaca da svoje raspoložive stambene kapacitete ponude na tržištu. Zakonom o stanovanju uređuje se zakup na neodređeno vreme u stanovima u svojini građana, sa beneficiranom zakupninom čiju visinu dva puta godišnje određuje nadležno ministarstvo. Zakonom o stanovanju predviđeno je raseljavanje zakupaca na neodređeno vreme, tzv. zaštićenih stanara u stanove socijalnog stanovanja, ali do sada bez realizacije u praksi.

Vlasništvo nad stanom kroz subvencionisani kredit. Ovaj programski model stambene podrške je usmeren ka potencijalnim korisnicima stambenih kredita bez stana ili bez odgovarajućeg stana, pri komercijalnim bankama, a subvencionisanje se odnosi na obezbeđivanje neophodnih sredstava na ime učešća prilikom odobravanja kredita za kupovinu stana i predstavlja određeni procentualni iznos od kupoprodajne vrednosti stana. U kontekstu subvencionisanja putem posrednog novčanog davanja, poreske olakšice mogu da predstavljaju i poseban instrument pri rešavanju stambenih potreba. Subvencije mogu biti usmerene na krajnje korisnike socijalnog stanovanja, ali i na provajdere stanova pod neprofitnim uslovima[86]. Korisnici ove mere su lica, domaćinstva sa primanjima iznad prosečnih, ali sa nižom kreditnom sposobnošću. Pored postojećeg osiguranja stambenih kredita koje sprovodi Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita (NKOSK) prema svim zainteresovanim kupcima stanova koji uzimaju stambene kredite kod komercijalnih banaka, ovom merom se posebno subvencioniše premija osiguranja stambenog kredita u potpunom iznosu i prihvata osiguranje kredita u iznosu od 90% vrednosti za domaćinstva sa primanjima manjim od 200% prosečne zarade za jednočlano domaćinstvo i prema skali usklađivanja

[86] Jedna od mera ovog programskog modela jeste i mogućnost povraćaja PDV-a prilikom kupovine prvog stana pod uslovima definisanim posebnim zakonom.

veličine domaćinstva i prihoda. Kreditna sposobnost podrazumeva i donju granicu prihoda, koja je sastavni deo uslova za korišćenje ovakvih programa. Ostali uslovi se ne razlikuju od onih u okviru programa koje realizuje NKOSK za sve kupce stanova. Ova mera može se kombinovati i sa subjektnom subvencijom – povoljnim kreditom za učešće.[87]

Nakon privatizacije javnog stambenog fonda, preovlađujući državni program jeste program stambenih podsticaja putem osiguranja i subvencionisanja stambenih kredita. Radi oživljavanja tržišta nekretnina i rešavanja dela stambenih problema stanovništva, pokrenuti su stambeni krediti uz subvenciju države koji uključuju četiri relevantne strane: korisnika, banku, državni fond iz kog se isplaćuje kredit i NKOSK. Ministarstvo finansija je tako uvelo program stambenog finansiranja koji korisnicima (bez stana u vlasništvu, određene starosne dobi i ispod dohodovnog limita) obezbeđuje 20% učešća za kredit (bez kamate i sa otplatom do 30 godina), uz minimalno učešće korisnika u iznosu od 5% ukupno odobrenog kredita, dok preostalih 75% kreditira banka.

Tabela 7: Broj i vrednost osiguranih stambenih kredita kod NKOSK

Godina (do 31. decembra)	**Broj osiguranih stambenih kredita**	**Razlika u odnosu na prethodnu godinu**	**Rast**	**Ukupna vrednost osiguranih stambenih kredita (mil. EUR)**	**Razlika u odnosu na prethodnu godinu**	**Rast**
2006.	8.341	-	-	234,2	-	-
2007.	24.445	16.104	193,1%	743,7	509,5	217,5%
2008.	41.506	17.061	69,8%	1.420,2	676,5	91%
2009.	47.958	6.452	15,5%	1.627,0	206,8	14,6%
2010.	57.103	9.145	19,1%	2.099,7	472.7	29,1%
2011.	64.858	7.755	13,6%	2.396,5	296,8	14,1%
2012.	70.399	5.541	8,5%	2,585,0	188,5	7,9%

87 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

Mehanizam osiguranja stambenih kredita je od njegovog uvođenja 2005. godine iskoristilo približno 2,8% domaćinstava. Analize su pokazale da su primanja ovih domaćinstava ipak znatno iznad prosečnih. Subvencionisanje stambenih kredita, kao dodatna sistemska mera orijentisana na platežno sposobnija domaćinstva, generalno nije uspela da poveća cenovnu dostupnost stana, pre svega zato što su cene stanova rasle usled povećanja efektivne potražnje, s jedne strane, i nedovoljne stambene ponude, s druge strane. Tako je suština ove mere devalorizovana, a krajnji efekat vremenom umanjen. Ministarstvo finansija je, nakon problema u funkcionisanju NKOSK nastalog usled razdvajanja finansija i privrede u dva odvojena resora, izdvojilo jednu milijardu dinara (blizu 9 mil. EUR) za potrebe subvencionisanja blizu 1.700 stambenih kredita u istoj godini.[88]

[88] „Za subvencionisane stambene kredite milijardu dinara iz budžeta", BLIC, 22. oktobar 2013, http://www.blic.rs/Vesti/Ekonomija/414427/Za-subvencionisane-stambene-kredite-milijardu-dinara-iz-budzeta, preuzeto 24. 11. 2016.

4.2 Analiza alternativnih modela stambene podrške u Srbiji

Izgradnja socijalnih stanova namenjenih davanju u zakup ili za neprofitnu prodaju, često iziskuje dugogodišnju pripremu i realizaciju programa, uz obezbeđivanje značajnih finansijskih ulaganja, pripremu neophodne planske dokumentacije, izradu projektno-tehničke dokumentacije, dobijanje neophodnih dozvola, sprovođenje konkursa za dodelu stanova i na kraju useljenje. Sa druge strane, postoji velika potreba za povećanjem, pre svega obima, ali i raznovrsnosti stambene ponude i podrške za različite grupe korisnika.

Analiza alternativnih modela stambene podrške obuhvata kategoriju posebnih alternativnih stambenih programa koji se odnose na različite vidove stambene podrške socijalno ugroženim licima, domaćinstvima sa niskim primanjima, bez stana, kao što su izbegli i interno raseljeni, Romi, žrtve nasilja, žene i sl.

Postojeći programi alternativnih modela podrazumevaju različite vidove stambene podrške[89] kroz: 1) kupovinu seoskih imanja sa okućnicom; 2) samopomoć – izgradnju uz donaciju zemljišta i građevinskog materijala; 3) dodelu montažnih objekata za samce ili za domaćinstva; 4) dodelu građevinskog materijala za dovršetak stambenog objekta, bespovratno ili na kredit; 5) uvođenje podsticaja za primenu viših standarda (energetske efikasnosti, reciklaže i sl.); 6) kreditiranje dovršetka stambenih objekata uz korišćenje viška stambenog prostora za zakup pod kontrolisanim uslovima[90] i sl. Alternativni modeli stambene

---

89 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

90 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012; Đorđe Mojović, Vlastimir Čarnojević i Živorad Stanković, *Lokalna stambena politika* (Beograd: Program za urbani razvoj, 2009).

podrške nisu dovoljno zastupljeni i razvijani do sada, iako za to postoji velika potreba posebno za lica, domaćinstva sa izuzetno niskim primanjima, i pored pozitivnih i uspešnih dosadašnjih iskustava u okviru ovih programa.

Ove vidove stambene podrške je neophodno dalje razvijati radi povećanja ponude alternativnih stambenih rešenja koja mogu da obezbede adekvatano stambeno rešenje za specifične potrebe različitih grupa. Sa druge strane, inicijalne investicije ili subvencije su znatno niže u odnosu na izgradnju socijalnih stanova, kao i vreme neophodno za realizaciju ovih programa, pa stoga pružaju mogućnost da se sa raspoloživim sredstvima zadovolji veći broj stambenih potreba za kraće vreme. U Zakonu o socijalnoj zaštiti nije posebno obuhvaćen aspekt beskućništva i stambenih potreba socijalno najugroženijih lica u tom smislu, pa je stoga neophodno dalje razvijati programe koji će na adekvatan način odgovoriti na potrebe ovih grupa, sa odgovarajućim vidom stambene podrške i radi ostvarivanja inkluzije. Takođe, raznovrsnošću programa se na celishodniji način odgovara na navedene stambene potrebe. Finansiranje ovih programa je do sada bilo realizovano delom iz međunarodnih donatorskih programa i projekata, učešćem Komesarijata za izbeglice i migracije Republike Srbije i JLS, GSA i dr.

4.3 Analiza inostranih primera alternativnih modela socijalnog stanovanja

Alternativni modeli socijalnog stanovanja u svetu dobijaju na popularnosti budući da predstavljaju brza, efikasna i održiva rešenja za stambenu proviziju, posebno za najugroženije kategorije stanovništva koje finansijski ne mogu da iznesu stambeno opterećenje plaćanja zakupa za socijalni stan. Ovi modeli u sebi podrazumevaju rešenja koja su održiva i koja se bave ne samo pružanjem i zadovoljavanjem elementarne potrebe za „krovom nad glavom", već omogućavaju korisnicima da se što bolje i efikasnije uključe u društvo. Takođe, ovi modeli predstavljaju važnu alternativu klasičnom socijalnom stanovanju, u smislu brzine obezbeđivanja stambene provizije, s obzirom da je za „klasično" socijalno stanovanje često neophodno izdvojiti više godina, počev od pripreme projektne dokumentacije, odnosno planiranja i projektovanja i dobijanja neophodnih dozvola, obezbeđivanje finansiranja projekta, do same realizacije i sprovođenja konkursa za dodelu i, na kraju, useljenja. Sa druge strane, ove alternativne modele socijalnog stanovanja moguće je realizovati tako da budući korisnik bude u najkraćem raspoloživom vremenu stambeno obezbeđen.

Ovi modeli, pored nižih troškova za korišćenje i održavanje, često podrazumevaju i primenu dostupnih i jeftinijih mera energetske efikasnosti koja znatno utiče na smanjenje troškova potrošnje energije i predstavlja značajan instrument u borbi protiv *energetskog siromaštva* u okviru *stambenog siromaštva*. Tako ovi modeli često mogu da imaju integrisane sisteme za smanjenje potrošnje energije, kao što su jeftini i jednostavni sistemi za iskorišćavanje solarne energije ili simplifkovani PV sistemi za nezavisnu proizvodnju struje, što je važna komponenta za smanjenje troškova stanovanja i stambenog opterećenja korisnika. Pored toga, ovi modeli pružaju mogućnost dogradnje postojećeg objekta radi poboljšavanja uslova stanovanja.

Korisnici alternativnih modela socijalnog stanovanja u svetu su najčešće domaćinstva sa niskim primanjima, stambeno ugrožene osobe i beskućnici, ali i mladi, studenti, domaćinstva koja se iz različitih socio-ekonomskih razloga opredeljuju za ovu vrstu stanovanja i sl.

Provajderi alternativnih modela socijalnog stanovanja se razlikuju od zemlje do zemlje u skladu sa organizacijom stambene provizije i stambenom politikom date zemlje, iako su u pitanju najčešće JLS, stambene neprofitne agencije i zadruge i sl.

Analizirani alternativni modeli socijalnog stanovanja u svetu izdvojeni su i klasifikovani u skladu sa različitim mogućnostima za njihovu primenu u Srbiji, a pre svega sa ciljem proširenja različitih vidova stambene podrške i provizije. Prikazani modeli imaju različitu primenu u odnosu na korisnike kojima su namenjeni, provajdere, ali i opšte društvene okolnosti, te je za optimalni izbor modela neophodan adekvatan postupak stambene navigacije.[91] Alternativni modeli socijalnog stanovanja koji su analizirani i klasifikovani, obuhvataju sledeću podelu: hitni privremeni smeštaj; mikrokuća; stambene zadruge; zajedničko stanovanje i stambena samogradnja.

---

[91] Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

4.3.1. Model hitnog privremenog smeštaja

Usled klimatskih promena, sve su češće elementarne nepogode praćene poplavama, klizanjem tla i drugim razornim posledicama koje spadaju u vanredne situacije. Suočeno sa dramatičnim posledicama elementarnih nepogoda, stanovništvo često mora biti masovno evakuisano sa određene teritorije, uz obezbeđivanje privremenog smeštaja u kratkom roku. U vanrednim situacijama, radi evakuacije ljudi, ali i prikupljanja i transporta materijala i pomoći često je potrebno savladati prepreke nedostupnog terena, uništenih ili nebezbednih puteva (usled bujičnih poplava, zemljotresa i sl.). Stoga je stvaranje sistema brzog odgovora za privremeni smeštaj ljudi sa devastiranih područja od posebnog značaja.[92]

Korisnici ovog modela su osobe koje su, zbog vanrednih okolnosti nastalih elementarnom nepogodom, morale da napuste svoje domove i kojima je neophodan hitan smeštaj. Pored njih, korisnici ovog modela u poslednje vreme i sve češće jesu i migranti koji masovno napuštaju svoje ratom zahvaćene teritorije. Korisnici ovog modela u svetu su i beskućnici i najugroženiji stanovnici koji su iznenada ostali bez stana ili adekvatnog smeštaja. U Srbiji, *provajderi* modela hitnog privremenog smeštaja, u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama, jesu Vlada Republike Srbije i JLS. *Finansiranje* se vrši iz budžeta Republike Srbije, odnosno iz budžeta JLS, kao i iz međunarodnih i domaćih donacija i sl. Najčešće je privremeni smeštaj u ovim okolnostima u javnim objektima u kojima je moguć bezbedan smeštaj većeg broja ljudi (sportske dvorane, škole, skladišta, fabrike, hoteli i sl.). U svetu je ovaj model vrlo razvijen, a ovde su prikazana neka od kreativnih

---

92 Aleksandru Vuja, Milan Đurić, Vesna Mila Čolić Damjanović i Aleksandar Bobić, „SOS stanovanje: Arhitektura u vanrednim situacijama", *Novi modeli stanovanja za ugrožene u poplavama* ur. Bugarski, J. et al., (Beograd: Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2014, str. 60–125).

rešenja koja mogu ljudima u nevolji da obezbede privremeno utočište sa što boljim elementarnim komforom.

Emergency Paper Partition System, Shigeru Ban Architects, Fukušima, Japan, 2011. Japanski arhitekta Šigeru Ban (Shigeru Ban) projektovao je sistem od kartonskih komponenti za poboljšanje uslova stanovanja. Karakterističan je napor za kreiranje privatnosti u objektima u kojima je obezbeđen hitan smeštaj za veliki broj ljudi nakon prirodne katastrofe.

Ovaj jednostavan sistem, modularnih dimenzija 180 x 180 cm, čine konstruktivni elementi od cevastih kartonskih nosećih i veznih elemenata koji, sa postavljanjem platna preko njih, formiraju privremene prostorije koje obezbeđuju osećaj privatnosti za korisnike. Ovo je jeftino, fleksibilno i brzo modularno rešenje (slika 2).







Slika 2: Emergency Paper Partition System, Shigeru Ban Architects, Fukušima, Japan, 2011.

Cardborigami, Tina Hovsepain, Los Anđeles, SAD, 2010. Origami od kartona (Cardborigami)[93] predstavlja model hitnog privremenog smeštaja napravljenog od recikliranog kartona, u kome mogu da prenoće dve osobe (slika 3).





Slika 3: Cardborigami, Tina Hovsepain, Los Anđeles, SAD, 2010.

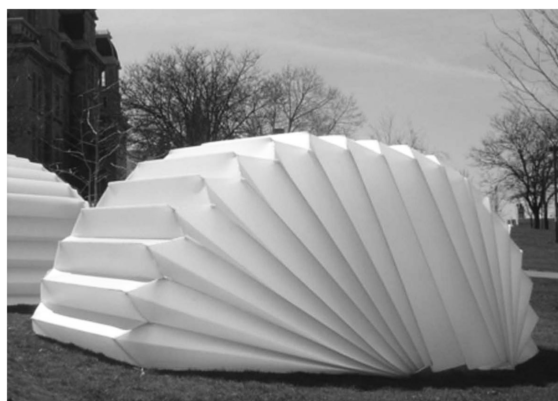
Ovaj sistem se veoma lako i brzo rasklapa i sklapa, a zbog male težine se vrlo jednostavno transportuje. Prvobitno je bio namenjen za beskućnike, kao vid prve pomoći u hitnom smeštaju. Koncept konstrukcije je zasnovan na origami principu, a izbor materijala od kojeg je napravljena – reciklirani karton, utiče na pristupačnost cene, malu težinu, formiranje konstruktivne

---

93 Cardborigami, http://www.cardborigami.org/welcome#cardborigamihome.

izdržljivosti, ekološku održivost, kao i prirodnu izolovanost. Neophodno je dalje razvijati ovo rešenje u smislu usavršavanja materijala u odnosu na zaštitu od vode, kao i otpornost na požar. Korisnici koji takođe mogu koristiti ovo rešenje su posetioci koncerata i festivala, koji mogu prenoćiti u ovoj kartonskoj konstrukciji kao zameni za šator.

ReCover Shelter, Matthew Malone, Amanda Goldberg, Jennifer Metcalf i Grant Meacham, Golf Coast, 2012. Ova privremena struktura, koja se postavlja brzo i lako transportuje, namenjena je žrtvama vanrednih situacija, kao vid elementarne podrške u pružanju hitnog smeštaja (slika 4). Kapacitet ove lagane konstrukcije za hitni smeštaj je do četiri osobe. Napravljena je od recikliranog materijala, te nije štetna za životnu sredinu niti za korisnike, a moguća je i njena dalja reciklaža. Nabori i ispusti ove šatoraste strukture omogućavaju prikupljanje kišnice. Jedan od nedostataka je manjak otvora i odsustvo vodonepropusnog poda. Za poboljšanje konstrukcije i izolovanosti objekta moguće je koristiti materijale dostupne na terenu, poput zemlje, kamenja, drveta i sl.





Slika 4: ReCover Shelter, Matthew Malone, Amanda Goldberg, Jennifer Metcalf and Grant Meacham, Golf Coast, 2012.

4.3.2. Model mikrokuće

Inovativna stambena rešenja mikrokuća (*Micro housing*), kao modela alternativnog socijalnog stanovanja, mogu da daju odgovor na stambenu oskudicu. Ovaj model predstavlja pristupačno rešenje za stanovanje, posebno za korisnike koji su najranjiviji i kojima plaćanje zakupnine za korišćenje socijalnog stanovanja u zakup predstavlja neodrživo finansijsko opterećenje. Mikrokuće su jeftinije i energetski efikasnije, mogu se graditi zasebno ili u grupaciji. Lako i brzo se postavljaju ili grade, lako se održavaju i imaju veliku fleksibilnost u korišćenju. Ovaj vid stanovanja generalno podrazumeva niže stambene troškove.

Jedan od problema projektovanja i izgradnje mikrokuće je poštovanje pravilnika za stanogradnju, u kojima su definisane minimalne površine stambenih funkcionalnih celina, a kojima se zahtevaju veće kvadrature. Mikrokuće su male kvadrature, ali njihova velika prednost je neposredni kontakt sa okruženjem, kao i velika fleksibilnost. Standardna veličina mikrokuće je od 10 do 46 m^2. Iako je male kvadrature, mikrokuća često ima izuzetno visok nivo funkcionalnosti i podrazumeva veliku fleksibilnost unutrašnjih prostora. Na tržištima na kojima je ovaj model razvijen, uobičajena cena izgradnje je od 1.000 do 10.000 EUR. U svetu se često koristi kao alternativni model socijalnog stanovanja pri rešavanju problema krajnjeg siromaštva i beskućništva.[94] Iako obuhvata više različitih tipova, na ovom mestu su izdvojena neka od karakterističnih rešenja:
- male kuće;
- modularne montažne kuće;
- kuće od recikliranog materijala.

[94] U Americi se pretvorio u pokret i relativno novi fenomen, od početka svetske ekonomske krize, kada je veliki broj ljudi nenadano ostao „bez krova nad glavom".





Slika 5: Tiny Homes Community competition, Riza3architects, USA, 2015.



Male kuće

Model malih kuća (*Tiny Housing*) predstavlja vid pristupačnog, jeftinog stanovanja, vrlo male kvadrature. Ovaj model dobija na popularnosti, pre svega u SAD, jer se pokazao kao dobro rešenje za najsiromašnije korisnike i beskućnike, kojima omogućuje brzo, efikasno i održivo rešavanje stambenog problema. S tim u vezi, američki Senat je krajem 2016. doneo odluku[95] o finansiranju više projekata izgradnje i dodele malih kuća radi rešavanja problema porodica sa niskim primanjima i u borbi protiv beskućništva (slika 5).

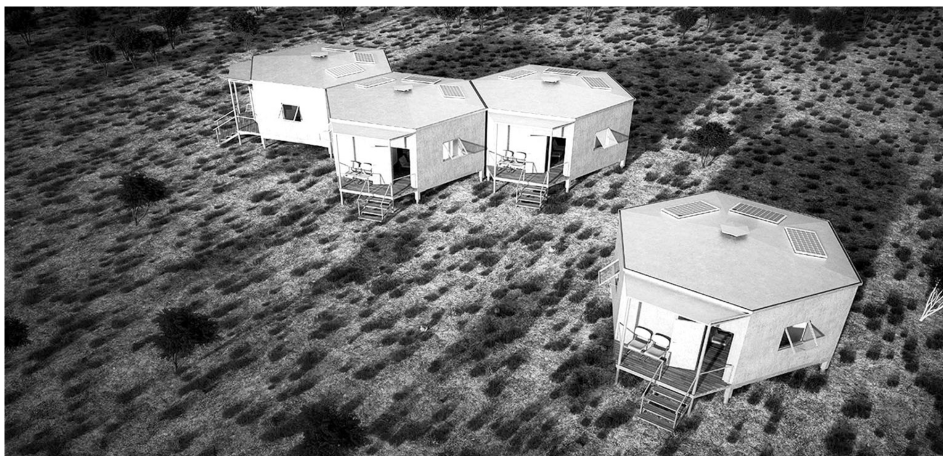
Modularne montažne kuće

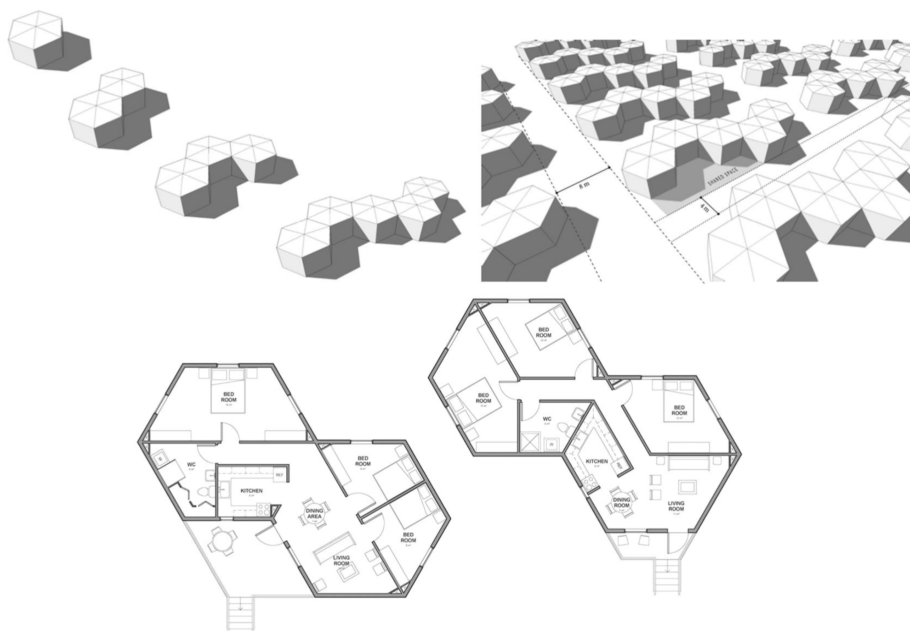
Modularne i montažne stambene jedinice su fabrički proizvedene, tako da je njihova izgradnja brža u odnosu na tradicionalni vid gradnje, jeftinije su i do 30%, uz veću preciznost u izvođenju. Modularne montažne jedinice, koje je moguće na parceli postavljati pojedinačno ili u grupaciji izuzetno brzo, efikasno i povoljno, predstavljaju zanimljivu alternativu uobičajenim modelima socijalnog stanovanja koje zahteva dugoročniji angažman, u smislu pripreme projektne dokumentacije, planiranja i projektovanja, kao i izvođenja. Mogućnost integrisanih sistema za racionalnu upotrebu energije (sistemi za korišćenje solarne energije, pojednostavljeni fotonaponski (PV) sistemi za nezavisnu proizvodnju struje) smanjuje troškove stanovanja kod korisnika.

Hex House, Architects For Society (AFS). Ovo stambeno rešenje je namenjeno žrtvama elementarnih nepogoda i drugih vanrednih situacija kada je neophodno brzo obezbediti privremena stambena rešenja (slika 6).

---

[95] Vidi: Tiny *Home Pilot Program in three regions of State:* http://www.njleg.state.nj.us/bills/BillView.asp?BillNumber=S2110.







Slika 6: Hex House, Architects For Society (AFS)

Često su potrebni meseci, pa i godine da bi se sanirali ili obnovili objekti koji su uništeni usled elementarne nepogode. Šestougaona kuća (*Hex House*) namenjena je dugoročnom korišćenju i obezbeđuje funkcionalno i fleksibilno rešenje, sa visokim nivoom komfora. Pored toga, ona je i energetski efikasan objekat koji omogućava energetsku nezavisnost u odnosu na sistem, kao i visok nivo ekološke održivosti. Ove modularne jedinice je moguće kombinovati tako da odgovaraju različitim strukturama porodica. Lako se transportuju i brzo montiraju.

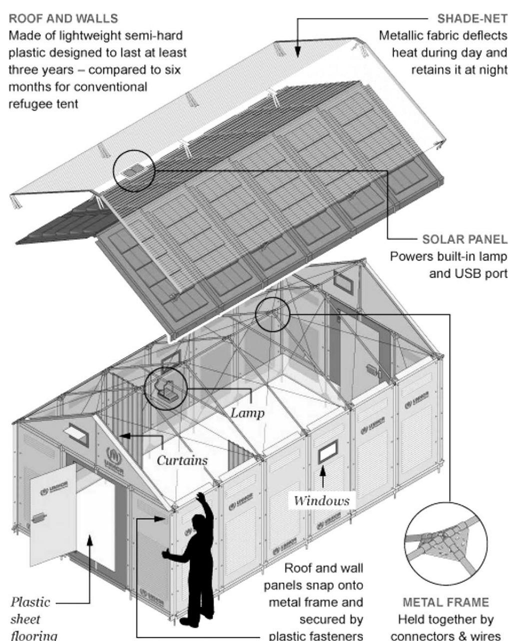
Better Shelter housing unit, IKEA Foundation, UNHCR, 2012. Usled klimatskih promena i sve češćih prirodnih katastrofa, ali i zbog ratnih konflikata i aktuelne izbegličke i migranske krize, sve većem broju ljudi je potrebno hitno stambeno zbrinjavanje i pametno stambeno rešenje. Raseljeni i izbegli često žive u siromaštvu i u neadekvatnom smeštaju, bez vode za piće, toaleta, grejanja i sl.

U okviru Fondacije IKEA u saradnji sa UNHCR, osmišljen je projekat *Better Shelter housing unit* radi zadovoljenja rastućih potreba za održivim rešenjima za stambeno zbrinjavanje koja nude optimalne uslove života za raseljene i pružanje pomoći ljudima u nevolji.

Ova modularna stambena jedinica je održiva, pristupačna i laka za transport, mogu da je montiraju četiri osobe na licu mesta za 4–8 sati i ima veliku trajnost u odnosu na druga slična privremena stambena rešenja (slika 7). Očekivani životni vek jedne jedinice je 3 godine, a stambena jedinica se može rastaviti i ponovo koristiti kada je to potrebno. Pored toga, ima integrisane solarne panele koji mogu da obezbede rad LED rasvete u jedinici i rad manjih kućnih uređaja.







MEASUREMENTS

SIZE
188 square feet

HOUSES
Five people

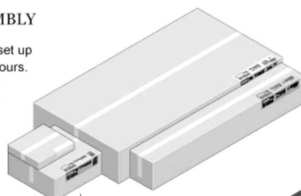


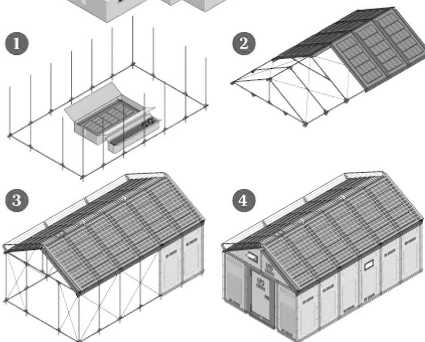
WEIGHT
100kg

COST
£638 per unit once in mass production

ASSEMBLY

Shelter set up in four hours. No tools required









Slika 7: IKEA House - The Better Shelter housing unit, IKEA Fondacija, UNHCR, 2011.

Sastoji se od tri dela: konstrukcije, panela ispune i PV sistema. Košta svega oko 1.000 EUR i može da primi petočlanu porodicu. Prvi prototipovi su testirani i razvijani u skladu sa potrebama izbeglica u Etiopiji, Iraku, Libanu i Siriji.

Kuće od recikliranog materijala

Male kuće izgrađene od recikliranog materijala, predstavljaju jedno od najpopularnijih rešenja u svetu za rešavanje problema smeštaja porodica sa niskim prihodima i beskućnika. Ovaj koncept je ekološki, u skladu sa prirodom, održiv, često energetski efikasan uz minimalna ulaganja, i kao takav finansijski dostupan.[96] Ove kuće imaju prirodno osvetljenje i provetravanje, manje troškove za grejanje i hlađenje, materijali od kojih se grade su dostupni, često i besplatni, jednostavno i brzo se grade, ekološki su prihvatljivi i doprinose smanjenju otpada. Reciklirani materijali koji se najčešće koriste za izgradnju stambenih jedinica ove vrste zelene gradnje su stare/korišćene cigle, kontejneri za prenos robe, građevinske palete, stare gume, staklene boce i sl.

Reciklirani kontejneri za prevoz robe. Reciklirani kontejneri za prevoz robe su veoma popularni kao vid alternativnog rešavanja stambenih potreba, pre svega zbog niskih troškova prenamene u stambene jedinice, dostupnosti materijala, velike funkcionalne fleksibilnosti, brzine izgradnje i ekološke prikladnosti. U svetu se često koriste kao jeftino rešenje za socijalno stanovanje i rešavanje problema hitnog smeštaja za porodice sa niskim primanjima i studentsko stanovanje. Pored toga, koriste se kao mobilni prostori za edukaciju – mobilne škole, kao prodavnice, poslovni prostor i za smeštaj građevinskih radnika na izmeštenim lokacijama i sl.

---

96 Vidi: http://inhabitat.com/low-income-housing-made-of-recycled- materials/.



Slika 8: Kontejneri za prevoz robe pretvoreni u socijalno stanovanje, Container City, London

Često na krovu imaju instalirane solarne panele za zagrevanje vode, odnosno PV panele za proizvodnju struje. Malkolm Meklin (Malcolm McLean) je prvi dizajnirao kontejnere za prenos robe pedesetih godina prošlog veka, sa idejom da mogu da se koriste kao modularni konstruktivni elementi za građenje kuća.[97] Kontejneri za prevoz robe se, posle upotrebe, najčešće dalje ne koriste. Ovi kontejneri su efikasni, pogodni i konstruktivno izdržljivi, i kao takvi su idealni za prenamenu u stambene svrhe.

Standardni kontejner za prevoz robe je spoljnih dimenzija 6,06 x 2,44 m, visine 2,59 ili 2,89 m i težine 2.440 kg, dok u proseku

---

97 Ovi kontejneri su napravili revoluciju u prenosu robe, omogućujući lak i brz transport, pre svega zahvaljujući uštedama u vremenu pri utovaru i istovaru. Filip C. Klark (Philip C. Clark) uočio je potencijal ovih kontejnera za pretvaranje u stambene jedinice, odnosno za njihovo korišćenje kao građevinskih elemenata, što je i patentirao 1987. godine (#US4854094A).

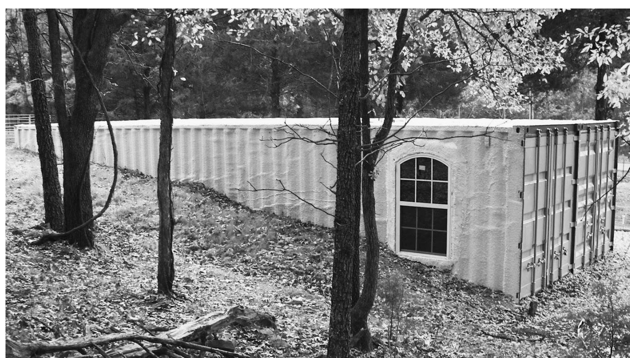




Slika 9: Bayside Marina Hotel, Yasutaka Yoshimura Architects, Jokohama, Japan, 2009.

košta od 800 do 2.000 EUR.[98] Ovakve kontejnere je moguće lako grupisati i postaviti na različite načine radi formiranja stambenih jedinica različitih veličina i struktura (slika 9). Kontejneri su izgrađeni od građevinskog čelika i lima, veoma su izdržljivi i pogodni za sve vrste modifikacija (u smislu novih otvora i sl.).

Prilikom prenamene u stambene jedinice neophodno je dobro izolovati kontejner radi unapređenja termalnog komfora i sprečavanja stvaranja



Slika 10:
Izolacija kontejnera termoizolacionom penom sa spoljne strane



Slika 11:
Izolacija kontejnera sa unutrašnje strane

kondenzacione vlage, koji može da dovede do korozije ili pojave buđi. Izbor termoizolacije zavisi od klimatske zone. U klimatskoj zoni Srbije neophodna je izolacija, zbog hladnih zima i kiša, dok je za suve i vruće klimatske zone, izbor izolacije takav da spreči zagrevanje kontejnera.

---

[98] Sledeći po veličini je kontejner čije su spoljne dimenzije 9,12 x 2,44 m, iste visine kao i standardni kontejner (2,59 ili 2,89 m), a težine 3.250 kg. Naredni kontejner ima spoljne dimenzije 12,19 x 2,44 m, istu visinu i težinu od 4.060 kg.

Najefikasnija mera termičke zaštite je postavljanje termoizolacione pene, a zatim postavljanje staklene vune, termoizolacionih ploča i dr. Iako se termoizolacionom penom može najefikasnije termoizolovati objekat, bez pravljenja termoprekida i mogućnosti za stvaranje korozije i buđi, ovaj vid termoizolacije je i najskuplji, a zahteva posebne veštine za pravilno nanošenje u slučaju da nije pripremljen u fabričkim uslovima (slika 10)[99]. Mineralna vuna[100] i termoizolacija u pločama su jeftiniji izbor i lakše se postavljaju, ali je neophodno prethodno postavljanje potkonstrukcije, (slika 11). S obzirom na to da se namena kontejnera za prenos robe menja u stambenu sledeći koncept ekološke održivosti, nameće se primena ekoloških izolacionih materijala poput: vune, pamuka, blata, sena i zelenog krova. Izolacija od blata je dostupna i praktično besplatna, a istovremeno je blato i izuzetno dobar toplotni izolator. Takođe, postoji vernakularna tradicija upotrebe blata pri izgradnji kuće na ovim prostorima. Blato se u izolaciji mobilnih stambenih jedinica može koristiti na krovu i zidovima, kao i pri izolaciji poda. Najčešće se stavlja na prethodno postavljenu potkonstrukciju koja omogućava da se izolacija od blata zadrži na zidovima, plafonu i podu, a za klimatsku zonu Srbije preporučuje se ugradnja sa unutrašnje strane. Nakon sušenja blata, moguće je postavljanje gips-kartonskih ploča.

„Papirna brvnara" (Paper Log House), Shigeru Ban, Kobe, Japan, 1995.
Ideje japanskog arhitekte Šigeru Bana su našle svoju primenu još 1994. godine u rešavanju problema višemilionskog izbegličkog talasa iz Ruande, kada je u saradnji sa UNHCR, ponudio jednostavne izbegličke šatore čija je konstrukcija od papirnih, odnosno kartonskih cevi (tzv. hilzne) uz pokrivku od plastičnih cerada. Nakon toga, Šigeru Ban se posvetio pronalaženju

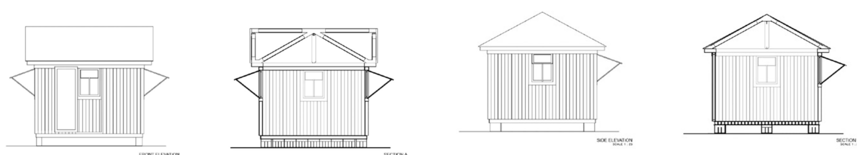
99 Vidi: http://massfoamsystems.co.uk/shipping-container-insulation/.

100 Za postavljanje mineralne vune neophodna je posebna mera predostrožnosti u vidu zaštine opreme, maske, rukavica, zaštitnih naočara i sl.

arhitektonskih rešenja za različite krizne situacije.[101] Nakon razornog zemljotresa u Kobeu 1995. godine, Šigeru Ban je ponudio rešenje „papirne brvnare”. Samo četiri godine kasnije, projekat je prilagodio potrebama žrtava zemljotresa u Turskoj. Isti projekat je našao svoju primenu i u Indiji 2001. nakon najjačeg zemljotresa zabeleženog u toj zemlji. Primena na različitim meridijanima za privremeni smeštaj ugroženog stanovništva, govori o kvalitetima ovog rešenja, koje, uprkos svojoj efemernosti, nije lišeno osnovne udobnosti i sigurnosti. Konstrukciju karakterišu niska cena materijala, lako izvođenje, dobra izolovanost objekta i funkcionalna svedena estetika.



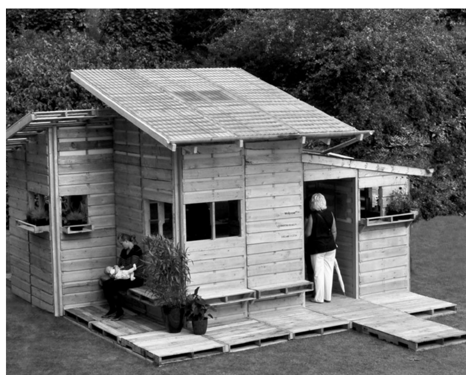
Slika 12:
Paper Log Houses -
Kobe, Japan, 1995



[101] Šigeru Ban je dobitnik Prickerove nagrade (*Pritzker Architecture Prize*) za 2014. godinu, čime je nagrađen njegov dugogodišnji doprinos arhitektonskim inovacijama u kriznim i vanrednim situacijama, uz pionirsko korišćenje jeftinih materijala poput kartona i papira.

Kuća od građevinskih paleta (Pallet House Project), I-Beam Design.

Kuća od građevinskih paleta je izgrađena od dostupnog i jeftinog materijala koji omogućuje brzu i laku izgradnju kuće (slika 13). Za izgradnju jedne ovakve kuće potrebno je oko 100 paleta, koje se postavljaju tako da formiranju masivnu konstrukciju, uz mogućnost dalje hidro i termoizolacije. Termoizolacija može da se izvede postavljanjem termoizolacionih ploča, parne brane i sl. Preko termoizolacije se na krovu mogu postaviti cerada ili ploče od leksana. Unutrašnja obrada može da bude od gipsa i drugih pločastih materijala. Za izgradnju kuće je potrebno manje od nedelju dana, sa osnovnim alatima i nekvalifikovanom radnom snagom. Ovo inovativno rešenje je osmislio tim iz *I-Beam Design*. Ovo rešenje je prvobitno osmišljeno da posluži kao privremeni smeštaj za izbeglice koje se vraćaju na Kosovo. Građevinske palate, kao modularni elementi, omogućavaju veliku fleksibilnost u kontekstu funkcionalne organizacije stambenih jedinica.






Slika 13:
Kuća od građevinskih paleta (Pallet House Project), I-Beam Design, 1999.

4.3.3. Model stambenih zadruga

Stambene zadruge su u svetu prepoznate kao zanimljiv model udruživanja radi realizacije pristupačnog socijalnog stanovanja. Udružujući finansijske kapacitete, članovi zadruge mogu da uštede i smanje pojedinačne troškove koji su neophodni za izgradnju stanova. Stambene zadruge u svetu variraju u pogledu veličine, načina upravljanja i realne održivosti modela.[102] Među različitim inovativnim formama stanovanja, stambene zadruge spadaju u opcije koje doprinose fleksibilizaciji pristupa u traženju adekvatnih stambenih modela. Reafirmacija koncepta stambene zadruge, koja se može posmatrati i kao tradicionalna forma savremenih socijalnih preduzeća, jeste pokušaj prevazilaženja tržišnih ograničenja, ali i državnog vlasništva u stanovanju. Važna pretpostavka kooperativnog stanovanja jeste i regulisanje praksi udruživanja građana. U tom smislu, zadruge mogu biti interesantan model za one koji poseduju neku vrstu kapitala, bilo u novcu, zemljištu ili u radu, a koji, udružujući se oko zajedničkih interesa, mogu zadovoljiti svoje stambene potrebe. Osnovni kvalitet modela je da podstiče preduzetnički duh, uz mogućnost rasterećenja pritiska na državu i na jedinice lokalne samouprave u oblasti stambene provizije. Značaj uključivanja krajnjih korisnika kroz sve nivoe stambene provizije (od proizvodnje, preko distribucije, do održavanja) prepoznat je kako u Zakonu o socijalnom stanovanju (2009), tako i u Nacionalnoj strategiji socijalnog stanovanja (2012).[103]

---

102 Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija; Vesna Mila Čolić Damjanović, „Izazovi socijalnog stanovanja u Srbiji: Kako do održivog modela?”, *Jačanje nacionalnih kapaciteta za održivo stanovanje i urbani razvoj*,(UNECE, UN HABITAT, MGSI: 9–10. novembar 2015, Beograd, Republika Srbija).

103 Mina Petrović, Branislava Žarković, Gordan Velev, Osman Balić, Katarina Arambašić-Pivić, Dušan Damjanović, *Održivo stanovanje za rome u Srbiji* (Beograd: PALGO centar, 2012).

4.3.4. Model zajedničkog stanovanja

Zajedničko stanovanje (*Cohousing*), kao kooperativno, kolaborativno i kolektivno stanovanje okrenuto zajednici, nastalo je u Danskoj 60-ih godina 20. veka kada su mladi bračni parovi kupovali nekretnine u neposrednom susedstvu radi zajedničke brige o deci. Danas oko 8% domaćinstava u Danskoj pripada kategoriji zajedničkog stanovanja. Ovaj model podrazumeva koncept stanovanja u kojem pored privatnih stambenih jedinica postoje i zajednički prostori o čijem se upravljanju i korišćenju donose zajedničke odluke.[104] Prostori koji se dele vezani su za ishranu, igru i rekreaciju, te najčešće postoje zajedničke kuhinje, trpezarije, sale za sastanke, perionice, sobe za goste i dr. Koncept ovog modela se zasniva na dobrovoljnoj odluci ljudi da žive u zajednici u kojoj postoji izražena međusobna podrška, kao i mogućnost za decu da odrastaju u neposrednijem kontaktu sa svojim vršnjacima. Ovaj model je interesantan pojedincima i porodicama koji žele da žive u susedstvu sa visokim stepenom zajedništva, nalik na neku vrstu komune.

Zajedničko stanovanje, kao obnovljen koncept dobrosusedskih odnosa i podrške koja je postojala u prošlosti, predstavlja i način borbe protiv savremene otuđenosti i izolacije u velikim gradovima. Projekti zajedničkog stanovanja su često osmišljeni tako da podstaknu društvenu interakciju, tako što će, na primer, automobilski saobraćaj potisnuti ka perifernim delovima naselja, odnosno zajednički prostor postaviti u središnji deo naselja (ovo je lakše sprovesti u novoizgrađenim naseljima nego prilikom konverzije postojećih). Zajednički spoljni prostor se koristi za dečja igrališta, zabavu i uzgoj voća i povrća. U ovakvim zajednicama ne postoje hijerarhijski odnosi budući da se od svih odraslih stanara očekuje da učestvuju u procesu odlučivanja. U pojedinim naseljima zajedničkog

---

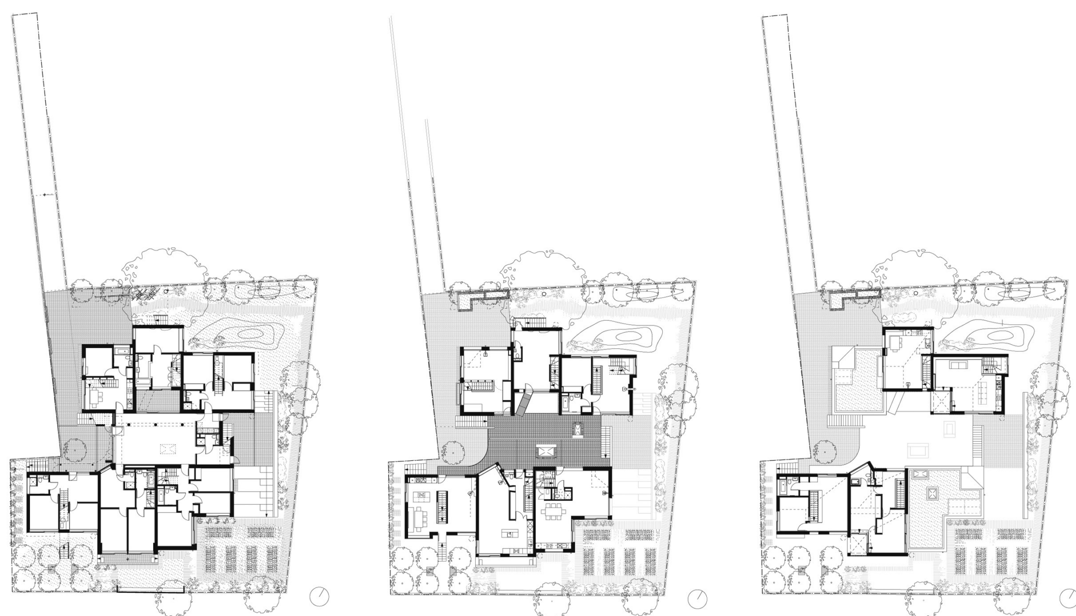
104 Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

stanovanja postoji pravilnik o određenom broju sati koje je potrebno posvetiti zajednici.

Tipična naselja zajedničkog stanovanja, kakva postoje u Ujedinjenom Kraljevstvu (slika 14) ili u Danskoj, obično podrazumevaju od 5 do 40 domaćinstava. Dok su prva naselja ovog tipa u Ujedinjenom Kraljevstvu bila u vlasništvu svojih stanara, danas se u okvirima ovog pristupa stanovanju traga za modalitetima socijalnog i rentalnog stanovanja. U zajedničkom stanovanju se prepoznaje potencijal za nove načine finansiranja stambene provizije koji se udaljavaju od tradicionalnog modela vlasništva nad stambenim prostorom, a koji idu ka modelima suvlasništva odnosno zakupa prema dohodovnim kategorijama. Za razliku od modela hitnog privremenog smeštaja, korisnici zajedničkog stanovanja u potpunosti kontrolišu sve važne aspekte života u zajednici, i to od prvih faza planiranja i projektovanja, a zajedničke vrednosti su dobrosusedski odnosi, uzajamna podrška i prihvatanje, kao i odgovornost prema celoj zajednici. Tako je, na severu Londona, u Barnetu, udruženje *Older Women's Co-Housing* 2016. godine realizovalo projekat kuća u nizu zamišljenih kao zajedničko, održivo stanovanje za starije žene: 17 stambenih jedinica u privatnom vlasništvu i 8 stanova za rentalno socijalno stanovanje. Ovaj projekat predstavlja prvi projekat zajedničkog stanovanja za seniore (u ovom slučaju za žene starije od 50 godina) u Ujedinjenom Kraljevstvu, čiji dug i mukotrpan put od ideje do realizacije pruža značajno iskustvo za buduće planiranje i projektovanje stanovanja za starije. Pored dobrosusedstva i zajedništva, ovakav tip stanovanja potire usamljenost, nudi podršku i ohrabruje uključivanje u život lokalne zajednice. Pored pojedinačnih stambenih jedinica, stanovnice ovog naselja zajednički raspolažu zajedničkim stanom za goste, baštom, perionicom i sušionicom.[105]

---

105 Vidi: http://www.owch.org.uk/.





Slika 14:
Kompleks zajedničkog stanovanja za šest porodica, HHbR architects, Copper Lane, London, 2015.

4.3.5. Model stambene samogradnje

U Srbiji se model stambene samogradnje najviše vezuje za period od 1997. do 2004. kada je predstavljao dominantan vid integracije izbeglica, i to onog dela izbegličkog korpusa koji je pokazivao najveću vitalnost – bilo je neophodno da porodice, uglavnom višečlane, budu sposobne da same izvedu građevinske radove na parceli koja im je bila dodeljena od strane opštine preko Komesarijata za izbeglice. Nakon brojnih projekata samogradnje, primat je preuzela delimična samogradnja koja se odnosila na isporuku nedostajućeg građevinskog materijala.[106]

U kontekstu socijalnog stanovanja možemo govoriti o uvođenju principa i elemenata samogradnje. Projekat socijalnog stanovanja Alehandra Aravene (Alejandro Aravena), iz čileanskog projektnog biroa Elemental, dobitnika Prickerove nagrade za 2016. godinu[107], predstavlja dobru ilustraciju ovakvog modela uvođenja elemenata samogradnje. Naime, čileanska Vlada je za projekat socijalnog stanovanja u naselju izdvojila svega 7.500 USD po stambenoj jedinici, što nije bilo dovoljno za izgradnju objekta od oko 40 m^2 (ova kvadratura je karakteristična za mnoge čileanske porodice sa niskim primanjima). Usled nedovoljnih sredstava za izgradnju adekvatnog stanovanja, razvijen je koncept koji je primenjen na više objekata socijalnog stanovanja, a koji se zasniva na ideji o uključivanju budućih korisnika socijalnog stanovanja u sâm proces izgradnje. Ideja izgradnje „pola kuće", u skladu sa dostupnim sredstvima, može da zadovolji osnovne potrebe korisnika, a vremenom može i da evoluira, odnosno da se lako dozida i proširi. Ovaj nagrađeni model samogradnje pruža

---

106 Paket doniranog građevinskog materijala je bio dimenzionisan kao pomoć za završavanje dela kuće, odnosno kao donacija koja je pokrivala materijal potreban za minimum stambenih uslova – jedna topla suva soba, kuhinja i kupatilo. Vidi: Mina Petrović, Branislava Žarković, Gordan Velev, Osman Balić, Katarina Arambašić-Pivić, Dušan Damjanović, *Održivo stanovanje za rome u Srbiji* (Beograd: PALGO centar, 2012).

107 U obrazloženju žirija za dodelu Prickerove nagrade za 2016. A. Araveni posebno se ističe kvalitet projekata socijalnog stanovanja u kojima je primenjen model samogradnje.

mogućnost za adekvatno stambeno zbrinjavanje velikog broja siromašnih i ranjivih porodica, ostavljajući im pritom mogućnost za kasniju dogradnju stambenog prostora. Ideja samogradnje, zasnovana na projektu „pola kuće" koju je kroz vreme moguće dozidati, održiva je i daje velike mogućnosti za dalji razvoj. Ovaj koncept je realizovan na više lokacija socijalnog stanovanja u Čileu, uz različita arhitektonsko-urbanistička tumačenja ove inicijalne ideje, a opisano naselje je prvo naselje socijalnog stanovanja ovog tipa – Kvinta Monroj (*Quinta Monroy*) u gradu Ikike (Iquique), u oblasti Tarapaka (Tarapacá) u Čileu[108] (slika 15).

Neke od prepreka za širu primenu ovog modela u oblasti socijalnog stanovanja u svetu su uglavnom vezane za mogućnosti i ograničenja u sistemu planiranja i izgradnje, kao i za vlasništvo i modalitete upravljanja nad objektom socijalnog stanovanja. Međutim, i pored ovih ograničenja, model samogradnje postaje sve rasprostranjeniji u svetu jer predstavlja održiv i realan pristup u rešavanju problema stambenog deficita.

Tako je u Ujedinjenom Kraljevstvu napravljen nacionalni okvir (*National Planning Policy Framework*) koji obavezuje lokalnu vlast da evidentira potrebe građana u oblasti samogradnje i da stambenu proviziju prilagodi tim potrebama. U pojedinim lokalnim sredinama se ide i korak dalje, pa se u lokalnim planovima nalazi obaveza da se u svakom novom većem stambenom naselju jedan deo lokacije iskoristi za samogradnju (obično oko 5% površine lokacije).

---

108 Vidi : http://www.elementalchile.cl/en/projects/quinta-monroy/.



Slika 15:
Socijalno stanovanje, Elemental - Alejandro Aravena, Quinta Monroy, Ikike, Tarapaka, Čile, 2003.





Stambena samogradnja, Almere, Holandija. Stambeno tržište u Holandiji je, kao i u mnogim drugim evropskim zemljama, u stanju duboke krize, što se odražava i na slabu tradicionalnu stambenu proviziju u ovoj zemlji. Uprkos ovoj nepovoljnoj konjunkturi, projekat samogradnje u gradu Almere je lako i brzo napredovao, a sam model se pokazao kao finansijski održiv u poređenju sa poljuljanim konvencionalnim stambenim tržištem. U novoizgrađenom holandskom području Almere pokrenut je obiman projekat stambene samogradnje – na površini od 100 ha samogradnjom će biti ukupno podignuto oko 3.000 porodičnih kuća i stanova. Svaki deo naselja je tematski predefinisan – za slobodnostojeće porodične kuće, za kuće u nizu, isključivo za kuće koje zadovoljavaju visoke standarde održivosti, za stanovanje po obodu izgrađenog kanala ili za kuće sa većim okućnicama. Deo naselja je namenjen stambenim provajderima za kooperativno stanovanje (stambena lamela ili kuće u nizu). Lokalna vlast je odgovorna za izgradnju celokupne saobraćajne i komunalne infrastrukture (slika 16).



Slika 16: Samogradnja, Almere, Holandija

Stambena samogradnja, Berlin, Nemačka. Procenjuje se da se danas u Berlinu svaka deseta nova stambena jedinica gradi putem nekog vida samogradnje (*self build*). Korisnici ovog modela se udružuju u stambene zadruge ili grupe za zajedničko stanovanje (*cohousing*), a zatim angažuju projektanta i izvođača kako bi realizovali stambeno naselje – stanove po svojoj meri ili kuće u nizu. Takve grupe (nem. *Baugruppe*) u poslednjih nekoliko godina su se pojavile u ulozi snažnih aktera na tržištu nekretnina glavnog grada Nemačke. Stambena udruženja se većinom okupljaju oko određene tematike – mnoga se osnivaju radi stambenog zbrinjavanja starih (koji žele da žive bliže centralnim gradskim zonama u kojima se nalaze zdravstvene usluge i drugi neophodni sadržaji), druga se fokusiraju na mlade porodice, kao i na stanovanje izuzetno visokih standarda održivosti (čak tri četvrtine stanova izgrađenih putem ovog modela su izgrađeni primenom principa pasivne gradnje). Članove jednog od najvećih stambenih udruženja (koje uključuje oko 400 porodica) povezuje činjenica da mnoga domaćinstva imaju decu sa poteškoćama u razvoju.

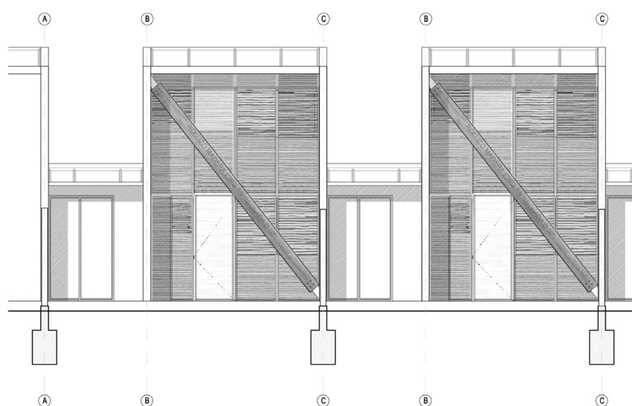


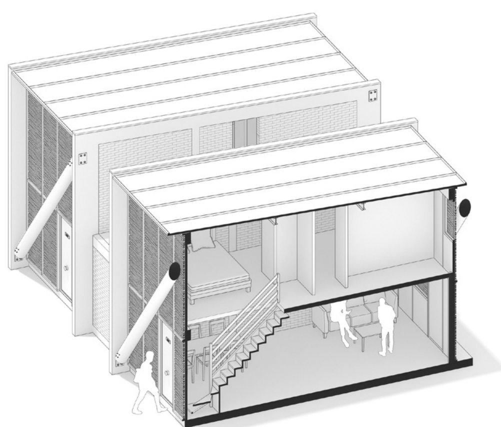
Slika 17: Samogradnja, Zanderroth Architekten, Zelterstrasse, Berlin 2010.

Samogradnju karakteriše tipologija stanova prilagođena korisnicima, niska energetska potrošnja, kao i činjenica da su ove nekretnine za oko 25% jeftinije od bilo koje druge dostupne kategorije stanova (cena je niža uglavnom usled toga što izvođač ne ostvaruje veliki profit, a nema ni troškova za prodajni marketing). Udruženja čine ljudi koji se (u)poznaju pre useljenja, što predstavlja značajan preduslov za skladna i kohezivna susedstva. U poslednjoj deceniji je realizovano više od 100 velikih stambenih projekata samogradnje. Iako većinu stanova koriste vlasnici, jedna trećina služi za iznajmljivanje.

Dok su se u početku *Baugruppe* same organizovale, danas je sve više razvojnih investitora i projektanata specijalizovanih za ovaj vid stanogradnje, koji i sami formiraju udruženja koja koriste akumulirano iskustvo. Uzevši u obzir ovo značajno znanje, kao i iskustvo u pogledu svih nedostataka i problema, lokalna vlast u Berlinu je uobličila korisne savete i smernice o celom procesu samogradnje – od najadekvatnijih organizaciono-pravnih formi, do najefikasnijeg načina za donošenje odluka unutar grupe itd.

Opisane oblike različitog kooperativnog i kolaborativnog stanovanja, povezuje na prvom mestu okrenutost zajednici, ali i dug put do realizacije programa i projekata ovakvog vida stanovanja usled oskudnih propisa, nedovoljnih kapaciteta i znanja, nedovoljne podrške na strani finansijera. Na primeru zajedničkog stanovanja starih vidimo da stečena iskustva mogu koristiti budućim korisnicima koji posežu za ovim vidom stanovanja koje pruža osećaj zajedništva i smanjuje pritisak na zdravstvene i socijalne službe, uz pretpostavku da lokalne vlasti, urbanisti, tvorci javnih politika i provajderi konstantno rade na uklanjanju brojnih prepreka koje trenutno stoje na putu ovim stambenim modelima.







Slika 18:
Ruca Dwellings,
Undurraga Devés
Arquitectos,
Huechuraba, Čile,
2011.



Autor: Vesna Mila Čolić Damjanović

5. Stambene potrebe i problemi

5.1. Stambeno ugrožene grupe, stambene potrebe i troškovi stanovanja

Stambeno ugrožena lica i grupe – Romi, izbeglice, interno raseljena lica i žene žrtve nasilja

Stambeno ugrožena lica i grupe su ona lica i grupe koji nisu stambeno zbrinuti ili adekvatno stambeno zbrinuti i nisu u mogućnosti da u okviru tržišta samostalno obezbede svom domaćinstvu odgovarajući stambeni prostor. U tom smislu, među najugroženije spadaju mnogi Romi i Romkinje, izbeglice i interno raseljena lica koji još uvek žive u kolektivnim centrima, ali i žene žrtve nasilja, kao i drugo stanovništvo koje živi u apsolutnom siromaštvu. Stopa stambene ugroženosti ide u paru sa stopom siromaštva u datom društvu. Granica siromaštva je u Srbiji određena Strategijom za smanjenje siromaštva (2003), u kojoj se siromašnim smatra svako lice čija je mesečna potrošnja po potrošačkoj jedinici bila manja od 72 USD, odnosno 2,4 USD dnevno.[109] Bez obzira na korišćenu metodologiju za određivanje stepena siromaštva, jasno je da je rizik od siromaštva viši među izbeglicama i interno raseljenim licima, a posebno Romima.

---

[109] Svetska banka koristi dve stope siromaštva za region Jugoistočne Evrope, uključujući Srbiju: „ekstremnu" stopu siromaštva, tj. udeo osoba koje žive sa manje od 2,15 USD dnevno u okviru pariteta kupovne moći (PPP), i „apsolutnu" stopu siromaštva, tj. udeo osoba koje žive sa manje od 4,30 USD dnevno u okvirima PPP.

Problemi stanovanja Roma. Prema poslednjem zvaničnom popisu (2011), romsku populaciju u Srbiji čini 147.604 građana i građanki, odnosno 2,05% ukupnog broja stanovnika, dok u Beogradu ova populacija broji 27.325 stanovnika, tj. 1,65% ukupne populacije glavnog grada. Ipak, prema proceni Saveta Evrope, broj Roma u Srbiji iznosi oko 450.000, dok pojedini romski lideri tvrde da ih ima i do 800.000[110]. Prema metodološki verifikovanim izveštajima i pokazateljima, većina Roma i Romkinja se suočava sa društvenom isključenošću i siromaštvom i izložena je otvorenoj, a još češće prikrivenoj diskriminaciji.[111] Prema Jakšiću i Bašiću, u Srbiji su registrovana 593 romska naselja, koja imaju više od 100 domaćinstava, od kojih je 34,6% delimično, a 35,5% potpuno nelegalno. Čak 43% su slamovi, bez struje oko 10%, sa tekućom vodom u stanu 47,1%, a sa kanalizacionom infrastrukturom samo 24,2%.[112] Procenjuje se da oko 70% Roma u Srbiji živi u pomenutim romskim naseljima, a da svega 5% Roma živi u socijalnim stanovima javnog sektora (u većinskoj populaciji taj procenat je još niži, i iznosi ispod 3%). S obzirom na dimenzije siromaštva i socijalne isključenosti Roma, taj procenat je izuzetno nizak. Strategijom za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine preporučuje se pristup stanovanju i osnovnim uslugama fokusiran na uklanjanje razlike između udela Roma i Romkinja koji imaju pristup stanovanju i javnim uslugama i ostalog stanovništva, što podrazumeva: a) promovisanje pristupa stanovanju, uključujući socijalno stanovanje, bez diskriminacije; b) aktivnosti u vezi sa stanovanjem kroz integrisan pristup koji uključuje i mere za obrazovanje, zdravlje, socijalnu zaštitu, zapošljavanje i bezbednost, kao i mere desegregacije.[113]

---

110 Olivera Kovačević, „Socioekonomska analiza Roma u Srbiji", u: *Projekat Stanje političke zajednice Roma u Srbiji*, OEBS, Biro za društvena istraživanja, 2009, str. 7 (neobjavljena studija).

111 United Nations, Economic and Social Council, *Concluding observations on the second periodic report of Serbia* (E/C.12/SRB/CO/2), 2014.

112 Božidar Jakšić, Goran Bašić, *Umetnost preživljavanja: Gde i kako žive Romi u Srbiji* (Beograd: Institut za filozofiju i društvenu teoriju, 2005).

113 Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine, *Službeni glasnik RS,* br 26/2016.

Stambena isključenost Roma predstavlja jedan od najsloženijih vidova socijalne isključenosti, te održivi projekti stambene inkluzije treba da obuhvate dekonstrukciju kako fizičkih (prostornih), tako i mentalnih (socijalnih/političkih) barijera sa kojima se suočavaju Romi, ali i institucije, odnosno većinsko društvo.[114] Naime, mišljenje sociologa i stručnjaka pri nadležnim institucijama je da, u postojećim okolnostima, klasičan vid socijalnog stanovanja (pre svega se ovde misli na stanovanje kolektivnog tipa u javnom sektoru) u velikom broju slučajeva predstavlja neadekvatno rešenje za Rome. Ovo rešenje se pokazalao u praksi kao neodrživo i neadekvatno iz ugla korisnika, kao i iz ugla provajdera (npr. u beogradskim naseljima Kamendin i Ivana Ribara), a kao izuzetno skupo rešenje za društvo u celini, što dodatno pothranjuje socijalnu distancu prema Romima.[115] U tom smislu, od velike je važnosti razvijati alternativne modele socijalnog stanovanja koji mogu da daju adekvatnije odgovore u odnosu na potrebe korisnika i mogućnosti provajdera.

Problemi stanovanja izbeglica i interno raseljenih lica. Među izbeglim i interno raseljenim licima koji su 2001. godine živeli u 408 kolektivnih centara dominirali su stari, jednoroditeljske porodice, porodice u kojima postoji osoba sa hendikepom i veoma siromašne porodice i pojedinci koji nisu uspeli da nađu adekvatno stambeno rešenje. Među izbeglicama i IRL koji su naseljavali kolektivne centre, ali i druga mesta supstandardnog kvaliteta stanovanja, najuočljiviji su bili problemi nezaposlenosti, siromaštva i nerešenog stambenog pitanja. Prema podacima Komesarijata za izbeglice i migracije Republike Srbije, na teritoriji Republike Srbije broj kolektivnih centara se sukcesivno smanjivao, od oko 700 centara 1996. godine, preko 112 kolektivnih

---

114 Mina Petrović, Branislava Žarković, Gordan Velev, Osman Balić, Katarina Arambašić-Pivić, Dušan Damjanović, *Održivo stanovanje za Rome u Srbiji* (Beograd: PALGO centar, 2012), str. 22.

115 Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

centara (sa 9.546 lica) 2006. godine, sve do poslednjih podataka Komesarijata (novembar 2016), prema kojima je i dalje aktivno 14 kolektivnih centara, u kojima su smeštena 543 lica, u lošim uslovima i bez adekvatnog alternativnog stambenog rešenja.

Rešenja stambenog zbrinjavanja lica iz kolektivnih centara, prema izveštaju Komesarijata za izbeglice i migracije iz 2013. godine[116], obuhvataju proviziju stanova u zgradama socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima, dodelu montažnih kuća za domaćinstva, kao i stambene jedinice za samce – montažne kuće, zatim domaćinstva za seosku kuću sa okućnicom, kao i pomoć u paketima građevinskog materijala. Ranijim dokumentima, kao što je npr. Nacionalna strategija za rešavanje pitanja izbeglih i interno raseljenih lica iz 2002. godine, bili su predloženi i programi smeštaja u sistemu socijalne zaštite: (1) izgradnja socijalnih (državnih) stanova u manje urbanizovanim zonama predgrađa i manjih mesta nižih standarda prostora i nivoa opremljenosti; (2) adaptacija kolektivnih centara, ili drugih javnih objekata koji se ne koriste, u domove za stare privremenog ili trajnog karaktera; (3) proširenje postojećih kapaciteta specijalizovanih socijalnih ustanova za najugroženije i hendikepirane.

Ključan problem zvanično registrovanih izbeglih lica i interno raseljenih lica koja žive u kolektivnom smeštaju i dalje je rešavanje stambenih potreba. Sprovođenje strategija i zakona treba da omogući postepeno zatvaranje preostalih kolektivnih centara i simultanu trajnu i potpunu integraciju svih izbeglica i interno raseljenih lica.

Problemi stanovanja žena žrtava nasilja. Među žrtvama porodičnog nasilja u Srbiji najviše je žena (do 40 godina starosti, bez posla, sa

---

116 *Pregled stanja u formalnim kolektivnim centrima u Republici Srbiji*, Komesarijat za izbeglice i migracije, 2013.

osnovnim ili srednjim obrazovanjem), zatim slede deca i stari. Nasilje nad ženama predstavlja svaki akt rodno zasnovanog nasilja koji dovodi do nanošenja štete ili patnje koja uključuje fizičke, psihičke, seksualne, kao i ekonomske povrede za žene, kao i pretnje takvim ponašanjem.[117] Stopa ubistava žena žrtava nasilja u Srbiji je godinama unazad izuzetno visoka, te je u poslednjih 10 godina ubijeno 327 žena, dok su u 2016. godini ubijene čak 33 žene.[118] Republika Srbija je 2013. godine ratifikovala Istanbulsku konvenciju – Konvenciju Saveta Evrope o sprečavanju i borbi protiv nasilja u porodici, kojom se obavezala da će preduzeti mere kako bi postigla ciljeve koji su proklamovani u ovom aktu. Najvažniji ciljevi su: zaštita žena od svih vidova nasilja, sprečavanje, procesuiranje i eliminisanje nasilja nad ženama i nasilja u porodici.

Međutim, u većini slučajeva žrtve nasilja u Srbiji napuštaju svoje domove i traže utočište u sigurnim kućama, dok nasilnici ostaju u njihovim zajedničkim domovima. Često žrtve trpe nasilje, a najčešći razlozi su strah, ekonomska zavisnost i stambena ugroženost.

Jedan o glavnih problema žena žrtava nasilja je da su one najčešće ekonomski zavisne od nasilnika, odnosno da nisu zaposlene i da nemaju stambenu alternativu van porodice u kojoj živi nasilnik. Odlazak i smeštaj u sigurne kuće predstavlja efikasno rešenje za udaljavanje od nasilnika i prvu pomoć za žrtve nasilja. Međutim, suočene sa

117 Prema Opštoj preporuci 19 Komiteta UN CEDAW (1992) nasilje nad ženama predstavlja oblik diskriminacije u smislu člana 1. Konvencije o eliminisanju svih oblika diskriminacije žena (CEDAW). Deklaracija Ujedinjenih nacija o eliminisanju nasilja nad ženama iz 1993. godine definiše ključne oblike nasilja nad ženama precizirajući da takvo nasilje može biti fizičke, seksualne ili psihičke prirode, i da se može ispoljavati: 1. u okviru porodice, što obuhvata premlaćivanje, seksualno zlostavljanje ženske dece, silovanje u braku, genitalno sakaćenje žena i nasilje od strane drugih osoba izuzev supružnika; 2. u okviru šire zajednice, uključujući silovanje, seksualno zlostavljanje i seksualno uznemiravanje na radnom mestu i 3. nasilje koje vrši ili podstiče država gde god da se ono odvija.

118 Vidi: „Femicid u Srbiji", 2016. godina http://www.zeneprotivnasilja.net/images/pdf/FEMICID-Saopstenje_za_2016_godinu.pdf.

privremenim karakterom boravka u sigurnoj kući, žrtve nasilja, nakon isteka perioda od tri meseca (maksimalno šest meseci), moraju da napuste sigurnu kuću. Neretko žrtve nasilja nisu u mogućosti da se stambeno i ekonomski osamostale, što je jedan od glavnih razloga zbog kojeg se često po napuštanju sigurne kuće vraćaju nasilniku. Pored toga, mnoge žene žrtve nasilja pored straha osećaju i stid, i to bez obzira na socijalni, ekonomski i obrazovni status, te često odustaju od krivičnih prijava protiv nasilnika. Radi usklađivanja nacionalnog krivičnog zakonodavstva sa Istanbulskom konvencijom, izmenama Krivičnog zakonika[119] u oblasti zaštite od nasilja u porodici predviđeno je uvođenje tri nova krivična dela: proganjanje, polno uznemiravanje i prinudni brak. Porodični zakon[120] takođe predviđa mere zaštite od nasilja u porodici, te žrtva nasilja u porodici, njen zakonski zastupnik, javni tužilac ili centar za socijalni rad mogu pokrenuti građansku parnicu i tražiti od suda određivanje mera zaštite, i to nezavisno od toga da li je pokrenut prekršajni ili krivični postupak. Dakle, iako odgovarajući mehanizmi zaštite postoje, samo uvođenje novih krivičnih dela ne predstavlja sigurnu i adekvatnu zaštitu od nasilja. Rešenje problema njihove neefikasnosti je moguće tražiti u ujednačavanju stavova tužilaštva i sudova u pogledu pojedinih elemenata krivičnog dela nasilja u porodici radi postizanja jednoobraznosti unutar postojećih pravnih institucija.

U Srbiji postoji 16 sigurnih kuća i prihvatilišta (u Beogradu, Novom Sadu, Nišu, Zrenjaninu, Somboru, Sremskoj Mitrovici, Pančevu, Šapcu, Užicu, Kragujevcu, Kraljevu, Jagodini, Leskovcu, Valjevu, Kikindi, Vlasotincu)[121], u kojima približno 1.000 žena godišnje nađe utočište. Žrtve nasilja iz manjih sredina, često odlaze u veće gradove smatrajući da će tako lakše pobeći nasilniku.

---

119 Krivični zakonik, *Službeni glasnik RS, br.*/2005, 88/2005 – ispr., 107/2005 - ispr., 72/2009, 111/2009, 121/2012, 104/2013 i 108/2014.

120 Porodični zakon, *Službeni glasnik RS,* br. 18/2005, 72/2011 – dr. zakon i 6/2015.

121 Vidi: http://www.zeneprotivnasilja.net/usluge-u-zajednici/srbija/sigurne-kuce.

Kako su žene žrtve nasilja, nakon napuštanja prihvatilišta i privremenog smeštaja u okviru sigurne kuće, najčešće prepuštene stambenoj i finansijskoj neizvesnosti, neophodno je, pored psihičkog i emotivnog osnaživanja, raditi na unapređenju podrške za ekonomsko osnaživanje i osamostaljivanje. Problemi sa kojima se žene žrtve nasilja susreću su: minimalna novčana pomoć, nedovoljna za osamostaljivanje (nalaženje adekvatnog smeštaja i izdržavanje dece); konstantna izloženost strahu od nasilnika; sporost sudskih procesa (uz teško ostvarivu pravnu zaštitu i sudsku zabranu prilaska, kao i neizvesnost u pogledu starateljstva nad decom); otežano ekonomsko osamostaljivanje i zapošljavanje (korišćenje jaslenih i vrtićkih usluga je time takođe otežano jer podrazumeva formalno zaposlenje roditelja) i dr. Stambeno zbrinjavanje žena žrtava nasilja, po izlasku iz sigurnih kuća, nije sistemski rešeno, što je jedan od razloga zbog kojeg se žrtve u velikom broju vraćaju nasilnicima.

Stambene potrebe

Cenovna nedostupnost stambenog prostora. Problem cenovne nedostupnosti stambenog prostora u Srbiji predstavlja jednu od osnovnih prepreka za razvoj sektora socijalnog stanovanja. Naime, disparitet između tržišnih cena stanova i prihoda domaćinstava, posmatrano kroz odnos godišnje neto zarade i prosečne cene stana prosečne površine, 2009. je iznosio približno 1:18 za kupovinu stana u gotovini, odnosno 1:29 za kupovinu stana na kredit.[122] Opšte pravilo, u slučaju kada je ovaj disparitet veći od odnosa 1:5, jeste uvođenje subvencije ili druge finansijske mere sa ciljem da se domaćinstvima stan učini cenovno dostupnijim.

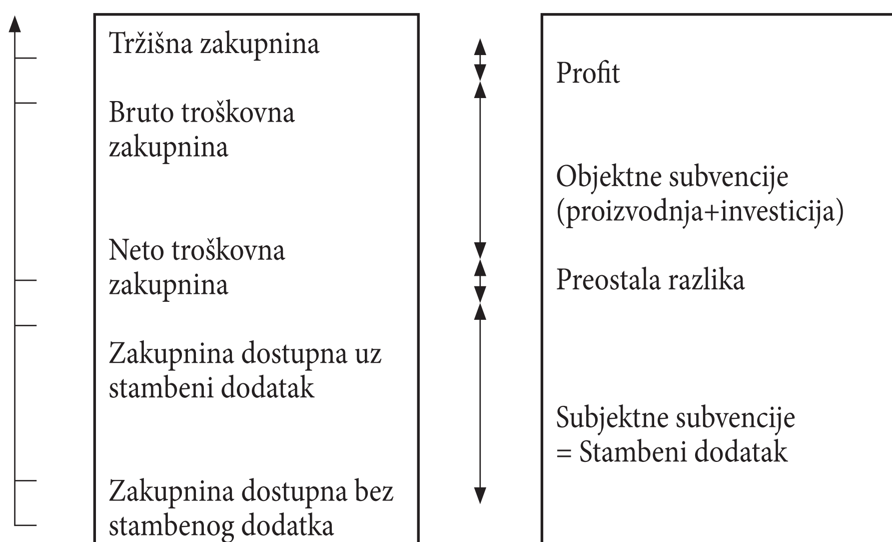
Nedovoljna i neraznovrsna stambena ponuda stvorila je uslove za rast cena nekretnina i za razvoj spekulativnog stambenog tržišta. Jedan

[122] Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

od uzroka slabe ponude je i nedovoljna, ali i netransparentna ponuda opremljenog zemljišta za stambenu izgradnju. Finansijski nezahtevna mera za smanjivanje cene stanovanja jeste sistem poreskih olakšica. Određene poreske olakšice postoje za pribavljanje prvog stana putem refundacije poreza na dodatu vrednost kupcu koji stan isplati prodavcu u celosti, bilo sopstvenim sredstvima ili iz kredita poslovnih banaka. To znači da trenutno ovu poresku olakšicu mogu da iskoriste domaćinstva sa višim primanjima, koja imaju sopstvena sredstva za kupovinu stana ili su kreditno sposobna. Sistem poreskih olakšica je usmeren i na programe socijalnog stanovanja i stanovanja za siromašne i socijalno ugrožene, kada se oni finansiraju iz stranih donacija ili kredita.

Troškovi stanovanja

Obračun zakupnine u socijalnom stanovanju. Utvrđivanje načina obračuna i visine neprofitne ili regulisane zakupnine predstavlja osnovu za utvrđivanje visine i obima subjektnih subvencija. U obračunu zakupnine polazi se od takozvane „bruto troškovne zakupnine”, koja obuhvata sve investicione i eksploatacione troškove. Smanjenjem ovih troškova, putem različitih objektnih subvencija, dolazi se do „neto



Slika 19: Dostupna zakupnina i subvencije

troškovne zakupnine" koja bi, po pravilu, trebalo da bude cenovno dostupna određenim dohodovnim grupama.

Kako se navodi u Nacionalnoj strategiji socijalnog stanovanja, da bi ovakva pristupačna zakupnina bila dostupna i domaćinstvima sa nižim primanjima, potrebno je dodatno obezbediti subvenciju kojom će se pokriti razlika između neto troškovne zakupnine i 1/3 ukupnih neto prihoda domaćinstva. Situacija u kojoj bi se utvrdila jedinstvena zakupnina na niskom nivou i koja bi bila dostupna svim domaćinstvima, zahtevala bi ogromne subvencije, kako na strani ponude, tako i na strani potražnje, te bi u ekonomskom smislu bila krajnje neefikasna. Takav pristup ne bi motivisao domaćinstva da svoju stambenu potrošnju prilagode potrebama, dok bi pojedina domaćinstva ostvarivala subvencije koje im nisu neophodne. Slika 19 prikazuje različite nivoe zakupa, od tržišne, preko bruto i neto troškovne zakupnine, do dostupne zakupnine uz stambeni dodatak i bez njega.

Utvrđivanje načina obračuna zakupnine u javnom sektoru predstavlja važan element za uobličavanje programa socijalnog stanovanja. Nacionalna strategija socijalnog stanovanja ponudila je strukturu neto troškovne zakupnine i predložila koeficijente na osnovu dosadašnjih iskustava u stambenim programima koji su sprovođeni u Srbiji.

Prema sledećoj tabeli, neto troškovna zakupnina se sastoji od 0,5% vrednosti stana na ime troškova održavanja, 0,05% vrednosti stana na ime troškova osiguranja, 0,5% vrednosti stana na ime upravljanja, a ostatak do ukupnog iznosa su ostali troškovi. Neto troškovna zakupnina može, dakle, iznositi najviše do 1,725% vrednosti stana na godišnjem nivou.

Tabela 8: Struktura najviše neto troškovne zakupnine u % godišnje

	Elementi zakupnine	Neamortizovani namenski stanovi, građeni nepovratnim finansijskim sredstvima	Neamortizovani namenski stanovi, građeni nepovratnim finansijskim sredstvima
1.	Troškovi održavanja	do 0,5 % x VS	do 0,5% x VS
2.	Troškovi osiguranja	do 0,05% x VS	do 0,05% x VS
3.	Troškovi upravljanja	do 0,5% x VS	do 0,5% x VS
4.	Ostali troškovi	do 0,675 x VS	do 0,675 x VS
	Neto troškovna zakupnina	do 1,725 x VS	do 1,725% % x VS uz usklađivanje sa rastom prihoda domaćinstva

VS je tržišna vrednost stana koju je utvrdilo Ministarstvo finansija – Poreska uprava na način kako se utvrđuje osnovica poreza na prenos apsolutnih prava.

5.2. Analiza ključnih problema u pogledu dostupnosti socijalnog stanovanja najranjivijim društvenim grupama

5.2.1. Problemi korisnika

Prema proceni Republičkog zavoda za statistiku, u Srbiji oko 700.000 osoba živi ispod nacionalne linije siromaštva. Socijalna zaštita je ograničena i uglavnom pomaže osobe niskog obrazovnog nivoa, nezaposlene i osobe sa invaliditetom. Troškovi stanovanja nikada nisu na zadovoljavajući način uzimani u obzir prilikom određivanja visine socijalne pomoći.

Potrebe za socijalnim stanovima u Srbiji se najbolje sagledavaju uvidom u stambenu situaciju siromašnih i ugroženih porodica i pojedinaca koji žive u nesigurnim, nezdravim i nebezbednim stambenim uslovima koje ne mogu sami unaprediti. Radi se najčešće o pauperizovanoj populaciji, o delu stanovništva koje je izbeglo iz Hrvatske i Bosne i Hercegovine ili je raseljeno sa Kosova i Metohije, ali i o mladim parovima koji traže prvo zaposlenje i adekvatan stambeni prostor. Pored navedenih ugroženih kategorija stanovništva, postoje i druge društvene grupe koje svoje stambeno pitanje ne mogu da reše, kao što su: socijalno ugrožena lica u stanju socijalne potrebe i bez stana, lica čiji prihodi po članu porodičnog domaćinstva ne prelaze osnovicu za utvrđivanje novčane socijalne pomoći za pojedince, porodična domaćinstva sa detetom sa smetnjama u razvoju, porodična domaćinstva koja imaju teško bolesnog člana, porodična domaćinstva koja imaju člana sa telesnim oštećenjem i dr. Među njima su i staračka domaćinstva sa niskim prihodima koja žive u oronulim zgradama, lica raseljena iz nehigijenskih nelegalnih naselja, grupe sa specifičnim potrebama u pogledu smeštaja i/ili usluga, kao što su beskućnici, žene žrtve nasilja i dr., ali i samohrani roditelji.

Takođe, mladi visokoobrazovani stručnjaci od kojih se očekuje da supstancijalno doprinesu razvoju društva i svoje lokalne zajednice u punom smislu opravdavaju razvojnu funkciju socijalnog stanovanja.

Problem stambenog deficita, nedostupnosti i troškovi stanovanja. Opšti problem ranjivih društvenih grupa je nedovoljna stambena dostupnost u odnosu na veliku stambenu potrebu. Sa jedne strane, nedovoljna stambena provizija od strane države, a sa druge strane, nemogućnost da se u regulisanom stambenom tržištu reši stambeno pitanje. Ovaj problem ima dalekosežne posledice ne samo po ekonomiju, već i po društvo u celini.

Takođe, korisnici socijalnog stanovanja iz ranjivih društvenih grupa vrlo često imaju problem plaćanja zakupnine i drugih obaveza iz sistema objedinjene naplate. Iako često primaju stambeni dodatak, upravo kao pomoć u plaćanju stambenih troškova, korisnici često ovu novčanu pomoć troše nenamenski ne izmirujući svoje osnovne obaveze.

Pojave stambenog i energetskog siromaštva. Stambeno siromaštvo nije uključeno u sistem socijalne zaštite i nije utvrđena mera za ugroženost onih koji nemaju dovoljno sredstava da, pored egzistencijalnih potreba, zadovolje i minimalne stambene potrebe. Od svih domaćinstava u Republici Srbiji, 6,6% je u 2009. godini za troškove stanovanja izdvajalo više od 50% svojih prihoda. Pošto u troškovima stanovanja dominiraju troškovi električne energije i zagrevanja stana, ovaj podatak, pre svega, ukazuje na takozvano *energetsko siromaštvo* u okviru stambenog siromaštva.[123] Stoga se u Nacionalnoj strategiji socijalnog stanovanja ističe potreba za programima unapređenja energetske efikasnosti za stanovanje siromašnih, dok je u novim programima socijalnog

---

[123] Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

stanovanja posebnu pažnju potrebno obratiti na postizanje većeg stepena energetske efikasnosti još u fazi planiranja i projektovanja stanova, kako bi se postigla ekonomski što racionalnija rešenja u fazi eksploatacije socijalnih stanova. [124]

Siromašna domaćinstva često sebi ne mogu da ekonomski priušte odgovarajući termalni komfor, koji podrazumeva grejanje stambenog prostora i zagrevanje vode. Kako bi se izbegla energetska zaduženost i mogućnost isključenja od strane komunalnih preduzeća zbog nastalih dugova, u tim domaćinstvima se javlja tzv. sindrom otkazivanja centralnog grejanja. Ova situacija podrazumeva dodatne poteškoće, u smislu izlaganja zdravstvenim rizicima i pojave osećanja socijalne otuđenosti, odnosno fenomena društvene isključenosti. Ovde, dakle, pravimo jasnu razliku između energetske efikasnosti i ušteda energije prouzrokovanih siromaštvom. Ako su stanari primorani da žrtvuju svoje potrebe za energijom do nivoa koji ugrožava njihovo zdravlje i dobrobit, situacija postaje neodrživa. Energetska efikasnost, naprotiv, poboljšava strukturne potrebe za energijom i tako smanjuje potrebe za potrošnjom energije za istu količinu energetskih usluga, pa na taj način ima pozitivan uticaj na dobrobit domaćinstva. Tako pojava uštede energije prouzrokovana energetskim siromaštvom predstavlja opštu pojavu u mnogim post-socijalističkim zemljama koje su doživele oštar pad realnog dohotka paralelno sa velikim povećanjem cena energenata. Povećan nivo korišćenja „prljavih" goriva i jeftinih peći koje često imaju visok nivo emisije ugljen-dioksida, ima dodatne štetne posledice po kvalitet vazduha u unutrašnjem prostoru i po zdravlje.[125]

---

[124] Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS*, br. 13/2012.

[125] Hladni i vlažni stambeni prostori izlažu stanare riziku od bolesti respiratornih organa, kardiovaskularnih i infektivnih bolesti, psihološkog stresa, čak i smrti od smrzavanja. Takođe, štetna dejstva osećaju i druge društvene grupe, na primer, smanjeni komfor, buđ i brže propadanje stambenog prostora, uz popravke i renoviranja češća nego u efikasnim domovima.

Pobrojani socijalni i zdravstveni problemi dovoljan su razlog za snažnije zalaganje za uvođenje politike energetske efikasnosti u stanovanje. Problem energetskog siromaštva ima i svoju prihodnu i rashodnu stranu, tako da je, još pre više od dve decenije, uočeno da politika energetske efikasnosti može da obezbedi veću ekonomsku održivost na duži rok, pod uslovom da se i druge socijalne politike bore protiv socijalne nejednakosti, siromaštva i socijalne isključenosti.[126] Pitanje dostupnosti samih mera energetske efikasnosti je takođe od velike važnosti. Socijalno stanovanje može da pruži jedan od najadekvatnijih odgovora budući da je ono u stanju da u sebi integriše i mere socijalne zaštite i mere energetske efikasnosti.[127]

Problem bezbednosti i socijalne isključenosti. Naselja poput Kamendina I i Kamendina II, kao i naselja Ivan Ribar na Novom Beogradu predstavljaju drastične primere narušene bezbednosti susedstava i samih korisnika socijalnog stanovanja, gde izuzetno veliki problemi kriminala, nasilja, kao i higijene i sl. dovode do oštre društvene stigmatizacije, ponekad sa elementima rasne segregacije.

5.2.2. Problemi pružalaca usluga

Nedostatak jasne stambene politike. Početkom devedesetih godina 20. veka, u Srbiji je došlo do radikalnog urušavanja stambenog sektora kojim je sprovođenje modela stambenog zbrinjavanja, kao jednog od najvećih političkih prioriteta socijalističke države blagostanja nekadašnje Jugoslavije, naglo prekinuto. Do tada

---

126 Brenda Boardman, *Fuel Poverty: From Cold Homes to Affordable Warmth* (London: Belhaven Press, 1991).

127 Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

postojeći društveni stambeni fond uglavnom je privatizovan, čime je stambeno zbrinjavanje prepušteno tržištu[128]. S tim u vezi, može se reći da je postavljanje novih temelja u razvoju socijalnog stanovanja u Srbiji posle 2000. godine, u direktnoj vezi sa UN HABITAT Programom SIRP – Programom stanovanja i trajne integracije izbeglica, koji je trajao u periodu od 2004. do 2008. godine. Ovaj program je prevashodno imao cilj da razvije održiva rešenja za probleme stanovanja i integracije izbeglica sa niskim primanjima i drugih ugroženih domaćinstava. Pored toga, u okviru proširenog procesa planiranja razvoja programa socijalnog stanovanja, SIRP je ustanovio i prve institucionalne instrumente, te izgradio osnovne kapacitete, kako na lokalnom, tako i na republičkom nivou. Pored ovog programa, jedinice lokalne samouprave su bile nosioci programa kojima je realizovano više desetina objekata socijalnog stanovanja i socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima. Međutim, kako nacionalna stambena politika danas i dalje nije definisana, neophodan je nastavak aktivnosti na daljoj izgradnji kapaciteta, ali i na kreiranju jasne strategije razvoja u ovoj oblasti, uključujući i koordinisanu implementaciju različitih oblika stambene podrške. Ovo je neophodno i za dalju ciljanu multiplikaciju adekvatnih, uspešnih i održivih projekata pružanja stambene podrške.[129]

Problem nedovoljne stambene ponude i obima izgradnje. U Srbiji postoji velika stambena potreba, dok je ponuda nedovoljna, posebno u segmentu socijalnih stanova koji su namenjeni širim kategorijama stanovništva, a ne samo najugroženijima. Moguće je uočiti nekolicinu međusobno uslovljenih fenomena, kao što su porast stanovništva

---

[128] Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

[129] Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

u propulzivnijim urbanim sredinama putem mehaničkog priliva stanovništva (i pored negativne stope nataliteta) koji kreira nove stambene potrebe, zatim nespremnost javnog sektora da odgovori na novonastale stambene potrebe u kontekstu izražene nedovoljnosti stanova i stambenog prostora, a kao posledičnu pojavu prenaseljenost postojećih stanova (dominacija malih stanova sa većim brojem članova domaćinstava), odnosno otežanost, pa čak i nemogućnost kupovine stana po tržišnim uslovima usled nedostatka finansijskih sredstava i adekvatnih podsticaja.

Problem institucionalnih kapaciteta i koordinacije. Poseban problem predstavljaju nedovoljni ljudski kapaciteti za planiranje, sprovođenje, nadzor i unapređenje socijalnog stanovanja u Srbiji. Za njegovo prevazilaženje neophodno je poboljšanje horizontalne i vertikalne koordinacije institucija i organizacija u čijoj je nadležnosti socijalno stanovanje ili koje se bave problematikom socijalnog stanovanja (nadležno ministarstvo, jedinice lokalne samouprave, organizacije civilnog društva, eksperti u oblasti, kao i centri za socijalni rad i dr.).

Problem kontinuiteta u finansiranju stambene podrške. Sredstva za izgradnju i održavanje socijalnih stanova u Srbiji uglavnom se obezbeđuju iz budžeta jedinica lokalne samouprave na osnovu prihoda od zakupa stanova iz programa socijalnog stanovanja i zakupa stanova u državnoj svojini koje koristi jedinica lokalne samouprave, zatim iz donacija, kreditnih sredstava, primanja od zaduživanja prema međunarodnim institucijama za finansiranje socijalnog stanovanja, i drugih izvora u skladu sa zakonom. Dosadašnjom legislativom je predviđeno više izvora finansiranja programa socijalnog stanovanja: iz budžetskih sredstava i domaćih kredita, iz donacija, dok je dopuna sredstava moguća putem povoljnih međunarodnih finansijskih kredita za socijalno stanovanje, kao što su sredstva međunarodnih finansijskih institucija RBSE, EIB, EBRD i dr. Značajan resurs predstavlja i

zemljište za izgradnju objekata socijalnog stanovanja koje obezbeđuju jedinice lokalne samouprave.

Nedostatak odgovarajućih socio-demografskih istraživanja. U nedostatku relevantnih i opsežnih podataka o stambenim potrebama lica i domaćinstava bez stana, o realnim mogućnostima izbora između socijalnog rentalnog stanovanja i subvencionisane kupovine, o finansijskim mogućnostima potencijalnih korisnika, nije moguće ni odgovoriti na pitanje – ko su budući korisnici programa socijalnog stanovanja u Srbiji[130]. Utemeljeno sagledavanje kategorija korisnika bi dalo i odgovore o veličini stanova (potrebnim površinama) i njihovoj tipologiji (strukturi i broju soba – za samce, parove, mala ili velika domaćinstva). Nezavisno od površina koje propisuje pravilnik[131], kvalitetno rešenje se odlikuje dobrom strukturom, tj. dobrom organizacijom stana u odnosu na kvadraturu.

Nedostatak evidencije raspoloživih lokacija za socijalno stanovanje. U skladu sa tri vida stambene podrške koje predviđa predlog novog zakona o stanovanju, neophodna je izrada evidencije (kataloga) raspoloživih lokacija socijalnog stanovanja u urbanim sredinama koja bi obuhvatala pravno-imovinsku i planersku mogućnost za izgradnju socijalnog stanovanja.[132] Ova vrsta baze podataka bi omogućila pružaocima usluga lakšu i bržu mogućnost da obezbede sredstva za finanisranje novih ciklusa izgradnje i time značajno povećala vreme i obim izgradnje.

---

[130] Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

[131] Iako je pravilnikom određen minimum od 10 m^2 po članu domaćinstva, u praksi se često primenjuje, usled nedostatka socijalnih stanova, minimum od 6 m^2. Vidi: Uredba o standardima i noramtivima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima korišćenja i održavanja stanova za socijalno stanovanje, *Sl. glasnik RS,* br. 26/2013.

[132] Intervju sa g. Goranom Radulovićem, Agencija za investicije i stanovanje Grada Beograda.

Pitanje uvođenja mera energetske efikasnosti. Iako je primena mera i standarda energetske efikasnosti u stanovanju postala deo obavezne regulative, neophodno je ispitati obim isplativnosti primene ovih mera i mogućnosti za ostvarenje ušteda u slučajevima izgradnje novih socijalnih stanova i u slučajevima energetske rekonstrukcije postojećih objekata. Ova istraživanja bi mogla da pokažu i koje mere energetske efikasnosti su najisplativije za naše podneblje. Dosadašnja iskustva na objektima socijalnog stanovanja u izgradnji u naselju u Ovči karakteriše primena mera energetske efikasnosti u stambenoj izgradnji, pre svega, korišćenje toplotnih pumpi koje koriste geotermalnu vodu za zagrevanje objekata[133]. Ove mere su bile jedan od kriterijuma Razvojne banke Saveta Evrope (RBSE) za sufinansiranje ovog projekta zajedno sa Gradom Beogradom.[134]

Problem naplate zakupnine i komunalnih troškova. Naplata zakupnine i komunalnih troškova je važna komponenta za održiv sistem stambene provizije. Dosadašnja iskustva pokazuju da postoji ozbiljan i rasprostranjen problem neplaćanja zakupnine koji utiče na finansijsku održivost isporuke komunalnih usluga i održavanja zgrada i liftova. Zakupnina se određuje procentualno i predstavlja do 30% prihoda domaćinstva, u koji ulaze stambeni dodatak, socijalna pomoć, dečji dodatak i dr.[135] Druge vrste pomoći, kao što je jednokratna pomoć za plaćanje dugovanja, nisu pokazale očekivane rezultate. Problem naplate zakupnina je u velikom broju naselja masovna pojava, u meri koja svako iseljenje čini nerealnim, kao u slučaju naselja Kamendin i Ivan Ribar.

---

133 Pored toga, u ovom naselju se realizuje i postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

134 Intervju sa g. Goranom Radulovićem, Agencija za investicije i stanovanje Grada Beograda.

135 Intervju sa g. Goranom Blagojevićem, Sekretarijat za imovinske i pravne poslove Grada Beograda.

Problem upravljanja zgradama. Ovaj problem je povezan sa neodrživom naplatom zakupnina socijalnih stanova, kao i dažbina vezanih za komunalni sistem objedinjene naplate. Primera radi, u Beogradu, na 1.000 socijalnih stanova dolazi dvoje zaposlenih na poslovima održavanja.[136] Iako je neophodno odvajati sredstva za tekuće i investiciono održavanje zgrada socijalnog stanovanja, ni za postojeće ni za planirane objekte socijalnog stanovanja nije utvrđena jasna metodologija odvajanja sredstava za ovu namenu prilagođena obimu i stanju socijalnog stambenog fonda.

[136] Intervju sa g. Goranom Blagojevićem, Sekretarijat za imovinske i pravne poslove Grada Beograda.

Autor: Zlata Vuksanović-Macura

6. Socijalni aspekti i aspekti zaštite životne sredine u naseljima Antena i Čukarička šuma

6.1. Metodologija terenskog istraživanja

Mesto, vreme i obuhvat terenskog istraživanja. Terensko istraživanje je sprovedeno od 15. do 18. jula 2016. godine, u dva romska naselja u Beogradu, u naselju Antena u gradskoj opštini Novi Beograd i u naselju Čukarička šuma u gradskoj opštini Čukarica. Istraživanjem je obuhvaćena ukupna populacija u oba naselja, i to 27 domaćinstava iz naselja Antena i 65 iz naselja Čukarička šuma, što je 92 domaćinstva sa 457 osoba. Prosečno, veličina anketiranih domaćinstva u oba naselja je 4,97 osobe.

Cilj i svrha terenskog istraživanja. Cilj sprovedenog terenskog istraživanja – anketiranja bio je da se prikupe socio-ekonomski podaci o domaćinstvima i njihovim stambenim uslovima, kao i da se sagledaju njihovi stavovi i mišljenja o poželjnom stanu za koji smatraju da odgovara njihovim potrebama i finansijskim mogućnostima. Svrha istraživanja bila je da se dobiju: 1) podaci o socio-demografskim karakteristikama domaćinstava; 2) podaci o postojećem stanovanju, kućama i dvorištima; kao i 3) mišljenja i stavovi siromašnih romskih domaćinstava o poželjnim modelima socijalnog stanovanja koji će: a) sa stanovišta komfora biti adekvatni za život porodice, b) sa stanovišta njihovih prihoda biti prihvatljivi za plaćanje troškova stanovanja,

i c) čija će građevinska cena, bez cene zemljišta, infrastrukture i sl. biti niža od one koja se danas postiže pri izgradnji konvencionalnih modela socijalnog stanovanja. Pažnja je posvećena i sagledavanju stambenih potreba ugroženih žena, kao što su samohrane majke ili žrtve porodičnog nasilja. Pored toga, ovakva vrsta terenskih istraživanja omogućava lokalnoj zajednici da jasnije formuliše svoje potrebe, prioritete, aspiracije i mogućnosti.[137]

Anketni upitnik. Terensko istraživanje je sprovedeno, kao što je rečeno, putem ankete.[138] Anketne instrumente su činili anketni upitnik i uputstvo za sprovođenje ankete. Anketni upitnik je sadržao objektivna i subjektivna pitanja[139], odnosno pitanja koja su davala *objektivne* informacije i podatke o domaćinstvu i kući (broj, veličina, površina i sl.) i pitanja koja su tražila *subjektivne* odgovore ispitanika (poput mogućnosti plaćanja troškova stanovanja) ili procene anketara (na primer nivo siromaštva domaćinstva). Upitnik je imao 51 zatvoreno pitanje, sa ograničenim brojem od tri do devet ponuđenih odgovora. Pitanja su bila grupisana u četiri celine:

Podaci o domaćinstvu: tip domaćinstva, broj članova, broj ženskih članova, broj dece prema uzrastu, broj osoba sa invaliditetom ili hronično obolelih, izvori i visina prihoda domaćinstva.

Podaci o kući za stanovanje: površina kuće, broj prostorija, vlasnik kuće, vlasnik zemljišta, ko je podigao kuću, postojanje sanitarnih prostorija, postojanje priključka na javni vodovod, kanalizaciju,

---

137 Zlata Vuksanović-Macura, "Mapping and Enumeration of Informal Roma Settlements in Serbia", *Environment and Urbanization* 24, 2 (2012), str. 704.

138 Rukovodilac istraživanja i autor metodologije bio je Vladimir Macura. Instrumente za anketiranje, anketni upitnik i uputstvo za anketare izradio je Vladimir Macura u saradnji sa Zlatom Vuksanović-Macura.

139 David Colton and Robert W. Covert, *Designing and Constructing Instruments for Social Research and Evaluation* (San Francisco: Jossey-Bass, Wiley, 2007), str. 5.

elektro-distributivnu mrežu, mesečni troškovi domaćinstva za struju, materijal od koga je kuća napravljena, postojanje termoizolacije, postojanje vlage u kući, način grejanja i broj zagrevanih prostorija, korišćenje sunca za zagrevanje vode.

Podaci o dvorištu : površina dvorišta, način korišćenja dvorišta, postojanje bašte, postojanje mesta za odlaganje sekundarnih sirovina, postojanje pomoćnih prostorija, gajenje domaćih životinja, postojanje prevoznog sredstva.

Poželjan stan : etnički sastav poželjnog susedstva, poželjna lokacija, značaj blizine usluga i javnih sadržaja, poželjan broj prostorija u kući/stanu, poželjan broj spavaćih soba u kući/stanu, važnost postojanja dvorišta, spremnost da se plaćaju troškovi povezani sa stanovanjem u legalnim uslovima, mogućnost mesečnog plaćanja troškova stanovanja, poželjni stambeni model najadekvatniji za domaćinstvo, učešće i zainteresovanost za programe socijalnog stanovanja, spremnost/mogućnost plaćanja troškova za socijalno stanovanje.

Postoje i pitanja koja često interesuju one koji se bave materijom romskih slamova, a koja ovde nismo postavili. Takvo jedno pitanje jeste „Odakle ste se doselili u ovo naselje?". Poznato je da su u sirotinjskim romskim naseljima nastanjene porodice iz različitih krajeva zemlje. Prethodno pitanje je sredinom 90-ih godina 20. veka i u prvoj deceniji 21. veka bilo postavljano u različitim anketama kako bi se adekvatnije odgovorilo na potrebe porodica iz različitih sredina. Međutim, prilikom raseljavanja beogradskih slamova Gazele i Belvila, Romi nastanjeni u ovim naseljima podeljeni su u dve grupe: jedno su bili Beograđani sa pravom da dobiju smeštaj u Beogradu, a drugo ljudi iz unutrašnjosti koji su vraćeni upravo u mesta iz kojih su i otišli gonjeni siromaštvom. Ovakav odnos vlasti definitivno je izazvao podozrenje Roma prema bilo kakvim istraživanjima i anketama. Slično je i sa pitanjima koja se

odnose na posedovanje ličnih dokumenata, posebno na lične karte, na mesto rođenja dece i sl. Kako nismo želeli da ovakvim „sumnjivim” pitanjima podrijemo istraživanje u Anteni i Čukaričkoj šumi, to ovaj tip pitanja nismo ni postavili. Uostalom, ovde nas nije zanimalo ko je odakle došao, već kako živi i kako bi želeo da živi. Treba napomenuti i to da brojevi kuća nisu pisani bojom po fasadama, što je bila ranija praksa, već su zalepljeni papiri sa brojevima koji su potom skinuti. Razlog ovome bio je što žitelji nisu dozvolili da se pišu trajni brojevi.

Obuka anketara i obaveštavanje stanovnika naselja. Anketiranje je uradilo pet anketara, tri anketarke i dva anketara, koji su prethodno prošli jednodnevnu obuku u vezi sa načinom sprovođenja ankete i sadržajem upitnika.[140] Obuku anketara vršili su rukovodilac istraživanja i vođa anketnog tima, uz logističku podršku Nacionalnog saveta romske nacionalne manjine Republike Srbije. Tokom obuke anketari su dobili anketne upitnike i detaljno uputstvo za anketiranje, kao i usmerenje i instrukcije kako da pristupe i kako da razgovaraju sa ispitivanom populacijom.

Sprovođenje ankete. Pre početka istraživanja stanovnici oba naselja bili su obavešteni o svrsi i vremenu sprovođenja ankete. Cilj je bio da se stanovnici obaveste o datumima kada će biti sprovedena anketa kako bi u svakom domaćinstvu bio prisutan neko od članova sa kim bi anketari mogli da razgovaraju. S druge strane, bilo je potrebno da im se jasno predstave cilj i svrha anketiranja kako bi se izbegli eventualni nesporazumi u vezi sa pogrešnim pretpostavkama ili očekivanjima. Anketa je sprovedena od 15. do 18. jula 2016. godine. Prvo su anketirana domaćinstva u naselju Antena (15. i 16. jul), a potom u naselju Čukarička šuma (17. i 18. jul). Anketari su obilazili svako domaćinstvo, „od vrata do vrata”. Ovakav način anketiranja, sa obilaskom svih kuća kada se istraživanjem obuhvataju sva

[140] Anketni tim su činili: Sejdo Komina (poznavalac naselja Antena), Metija Kadijević (poznavalac naselja Čukarička šuma), Sofija Osmanović, Zoran Kalanjoš i Nikola Mitrović. Vođa anketnog tima bio je Živojin Mitrović.

domaćinstva u naselju smatra se da je jedan od najadekvatnijih metoda kada se u istraživanju želi postići što bolja uključenost ciljne grupe, odnosno stanovnika naselja.[141] Takođe, ovaj metod često je primenjivan u Srbiji prilikom istraživanja u romskim naseljima.[142] Uporedo sa anketiranjem fotografisane su sve kuće i dvorišta, što je vremenom takođe postao obavezan deo terenskog istraživanja koji, s jedne strane, obezbeđuje proveru anketnih podataka, a s druge, daje mogućnost za formiranje novih baza podataka koji se najlakše uočavaju sa fotografija.[143]

Obrada podataka. Nakon sprovedene ankete svi podaci su uneti u kompjuterski program Excel. Potom je izvršena statistička obrada podataka.[144] Za sve varijable iz upitnika pripremljeni su tabelarni podaci (*one-way tables*) sa brojem odgovora i procentualnim učešćem. Pored toga, izvršeno je ukrštanje pojedinih varijabli (*two-way tables*) značajnih za tumačenje dobijenih odgovora.

---

141 UN-HABITAT, *Count me in: Surveying for tenure security and urban land management* (Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2010), str. 22, 94, 132. Sličan pristup je korišćen i u znatno ranijim periodima, između dva svetska rata, prilikom ispitivanja stambene situacije u novoformiranim sirotinjskim naseljima. (Vidi, na primer, Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, "The right to housing: squatter settlement in interwar Belgrade – defense and demolition of Jatagan-mala", *Journal of Urban History* Online first February 24th, 2016. doi: 10.1177/0096144216632747).

142 Vladimir Macura, „Romska enklava Orlovsko naselje na rubu Beograda – arhitektonsko-urbanistički opis", u *Razvitak Roma u Jugoslaviji: problemi i tendencije,* ur. Miloš Macura (Beograd: SANU, 1992), str. 131–148.

143 Vuksanović-Macura, "Mapping and Enumeration of Informal Roma Settlements in Serbia", *Environment and Urbanization* 24, 2 (2012), str. 692.

144 Statističku obradu podataka iz ankete uradio je matematičar i statističar Jovo Samardžić u saradnji sa Vladimirom Macurom i Zlatom Vuksanović-Macura.

6.2. Nalazi o naseljima Antena i Čukarička šuma

6.2.1. Karakteristike domaćinstva

Podaci o stanovništvu ispitivanih naselja su sledeći. Naselje Antena ima 27 domaćinstava sa 117 osoba, dok Čukarička šuma ima 65 domaćinstava sa 340 osoba. U oba naselja, u 92 domaćinstva živi 457 žitelja. Veličina domaćinstva u Anteni je 4,33 člana, a u Čukaričkoj šumi je 5,23 člana. Prosečno domaćinstvo u oba naselja ima 4,97 članova (tabela 9). Kako se ovi podaci uklapaju u širi kontekst romskih slamova u Beogradu? Ukupan broj slamova, prema Pregledu romskih naselja Beograda[145], na teritoriji Generalnog urbanističkog plana, bio je 27 sa ukupno 5.034 osobe u 1.134 domaćinstva, gde je prosečna veličina domaćinstva bila 4,44 člana.[146]

Slam prosečne veličine u Beogradu u vreme kada je rađeno istraživanje, 2001–2002. godine, imao je 187 osoba, što znači da su i Antena i Čukarička šuma znatno manja naselja. Ovo je važan nalaz jer govori o tome da bi rešavanje problema ovih naselja – bilo kakvo da je – trebalo da bude relativno jednostavno. Pored toga, veličina domaćinstva je značajna sa aspekta formulisanja predloga za alternativne modele socijalnog stanovanja. Iz prethodnih podataka se vidi da, dugoročno gledano, prosečno domaćinstvo romskog slama ima između 4 i 5 članova. Ovome, prema podacima iz tabele 10, kao učestala treba dodati i domaćinstva sa 3 člana i ona sa 6 članova. Sva ostala domaćinstva su atipična. To su prosečne veličine domaćinstva koje treba imati u vidu prilikom projektovanja stanova.

---

145 *Pregled romskih naselja Beograda 2002.* (Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2002), CD-ROM.

146 Vladimir Macura, „O romskim naseljima Beograda", u: *Pregled romskih naselja Beograda* (Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2002), CD-ROM, nepaginirano.

Tabela 9. Broj osoba i veličina domaćinstva u Anteni i u Čukaričkoj šumi

09-1. Demografski pokazatelj	Antena	Čukarička šuma	Ukupno
Broj stanovnika	117	340	457
Broj domaćinstava	27	65	92
Veličina domaćinstva (broj osoba u domaćinstvu)	4,33	5,23	4.97

Gledano po broju članova, zajedno u oba naselja, najviše ima tročlanih domaćinstava 20,65%, zatim šestočlanih 16,30%, te četvoročlanih i petočlanih sa po 14,13%. Jednočlanih domaćinstava ima 8,70%, dok su najređa dvočlana i domaćinstva sa devet i više članova (tabela 10). Ovi podaci ukazuju na demografsku dinamiku ispitivanih naselja. U njima žive pretežno mlade porodice. To su trenutno bračni parovi sa jednim detetom, za koje se može očekivati da će nešto kasnije dobiti još dece, pri čemu je moguće da se tokom vremena oformi i dvogeneracijsko domaćinstvo.

Prilikom formiranja stambenih modela potrebno je imati u vidu i porodične mene i projektovati i graditi takve kuće i stanove koji će biti u stanju da „rastu” zajedno sa porodicom ili čak i da se „pocepaju” kako bi neki mlađi članovi mogli da zasnuju svoju porodicu, ali i da nastave da žive u neposrednoj blizini svojih starijih.

Tabela 10. Broj domaćinstava sa određenim brojem članova

09. Ukupan broj članova domaćinstva	Broj	%
1. Jedan	8	8,70
2. Dva	2	2,17
3. Tri	19	20,65
4. Četiri	13	14,13
5. Pet	13	14,13
6. Šest	15	16,30
7. Sedam	9	9,78
8. Osam	6	6,52
9. Devet	2	2,17
10. Deset	3	3,26
11. Jedanaest	2	2,17
Ukupno	92	100,00

Prema tipu domaćinstva (tabela 11), najviše je jednogeneracijskih domaćinstava – 55,43%, a zatim i dvogeneracijskih – 38,04%, dok samohranih roditelja ima 4,35% od ukupnog broja.

Tabela 11. Tip domaćinstva

03. Tip domaćinstva	Broj domaćinstava	%
1. Jednogeneracijsko	51	55,43
2. Dvogeneracijsko	35	38,04
3. Samohrani roditelj	4	4,35
4. Ostali tipovi domaćinstva	1	1,09
Ukupno	92	100,00

Deca i mladi do 18 godina čine oko trećine – 29,97% – ukupne populacije od 457 osoba u naseljima Antena i Čukarička šuma (tabela 12). Ovo se ne podudara sa starosnim karakteristikama ukupne romske populacije u Srbiji, u kojoj se, prema popisu iz 2011. godine, 41,5% Roma nalazi u grupi do 19 godina starosti.[147] Međutim, i pored toga, treba istaći da je u anketiranim domaćinstvima značajan broj dece uzrasta ispod 5 godina i ona

[147] Svetlana Radovanović i Aleksandar Knežević, *Romi u Srbiji* (Beograd: Republički zavod za statistiku, 2014), str. 64.

čine 35,76% ukupnog broja dece do 14 godina starosti, odnosno 10,72% ukupnog broja evidentiranih stanovnika naselja. To je uzrast koji će, prema važećem zakonu, već za godinu dana pohađati predškolsku nastavu, odnosno za par godina krenuti u prvi razred osnovne škole. Alternativni stambeni modeli koji su ovde izneti imali su u vidu potrebu ove dece za odgovarajućim prostorom za učenje.

Tabela 12. Broj dece po uzrastima

05. Broj dece i uzrast	Broj	%
0–5 godina	49	35,8
6 godina	19	13,9
7–14 godina	46	33,6
15–18 godina (ovo su mladi koji već ulaze u život odraslih)	23	16,8
Ukupno dece	137	100,0

Neke od porodica, njih oko 13,05%, imaju u kući invalide (tabela 13), koji su, sasvim je izvesno, u najtežem položaju. Kada se imaju u vidu, osim invaliditeta, i činjenice kao što su etnička pripadnost, ekstremno materijalno siromaštvo, očajni stambeni uslovi, neosetljivost i odbojnost dela opšte populacije, onda možemo reći da opštinske i gradske vlasti ovakvim porodicama apsolutno treba da obezbede adekvatan stambeni smeštaj i da ih izvuku iz slamova kao što su Antena i Čukarička šuma.

Tabela 13. Broj članova domaćinstva sa invaliditetom

06. Broj članova sa invaliditetom	Broj	%
0. Nijedan	80	86,96
1. Jedan	11	11,96
2. Dva	1	1,09
Ukupno	92	100,00

Tabela 14 pokazuje još jednu mračnu stranu Antene i Čukaričke šume, a to je broj osoba sa hroničnim oboljenjima. Kada je reč o zdravstvenom statusu članova, 18,48% domaćinstava ima jednog hronično obolelog, 5,43% ima dva, a 4,35% domaćinstava ima tri hronično obolela člana. Budući da je dobijen visok broj hronično obolelih, treba skrenuti pažnju na to da se ovde radi o iskazima ispitanika i njihovom ličnom doživljaju, a ne o dokumentovanom zdravstvenom stanju članova domaćinstva.[148]

Naime, kada se ima u vidu da je populacija koja nastanjuje Antenu i Čukaričku šumu mlada, da je visok procenat tek zasnovanih brakova, da je izrazit broj dece, onda se mora postaviti pitanje kako 28,26% domaćinstava ima hronično obolele članove. Njihov ukupan broj – 39, je visok u odnosu na ukupnu populaciju od 462 stanovnika i iznosi 8,44%.[149] Loši stambeni uslovi (hladnoća, vlaga, prokišnjavanje, neprovetrenost, slaba kućna higijena i dr.) povezani sa slabom ishranom i nedostupnošću zdravstvenih ustanova jesu faktori koji utiču na visok procenat hronično obolelih u ispitivanim naseljima. Popravljanje stambene situacije može delimično da poboljša zdravstveno stanje ovih ljudi, što smo imali u vidu prilikom formulisanja alternativnih modela.

Tabela 14. Broj članova domaćinstva sa hroničnim oboljenjima

07. Broj hronično obolelih članova	**Broj**	**%**
0. Nijedan	66	71,74
1. Jedan	17	18,48
2. Dva	5	5,43
3. Tri	4	4,35
Ukupno	92	100,00

148 Prema podacima datim u Strategiji za društveno uključivanje Roma i Romkinja, jedno istraživanje je pokazalo da su Romi i Romkinje, 31% od ispitanog broja, lošije procenjivali svoje zdravstveno stanje u odnosu na druge (12%).

149 Iako podaci ne mogu direktno da se porede, treba reći da je smrtnost od nezaraznih bolesti u Srbiji 2006. godine iznosila 1,39%.

6.2.2. Prihodi i stepen siromaštva domaćinstva

Problem višeslojnog, višegeneracijskog siromaštva koje se spiralno ponavlja jedan je od centralnih problema stanovnika koji žive u slamovima poput Antene i Čukaričke šume. Da bismo procenili situaciju u domaćinstvima u ova dva naselja, poslužili smo se trima metodima. Prvi je bio procena anketara. Prema njihovoj proceni, gotovo sva domaćinstva, odnosno njih 98,91%, jesu siromašna (tabela 15). Indikator imovinskog stanja domaćinstva bio je izgled kuće. Anketari su se rukovodili opisima i uzorcima fotografija postojećih kuća iz nekih drugih naselja kako bi procenili stepen siromaštva konkretnog domaćinstva.

Siromašno domaćinstvo je ono čija je kuća sklepana tako da se najbolje ne shvata konstruktivni sistem, krovni pokrivač je improvizovan, sa nabačajima raznih predmeta i tegova koji ga pridržavaju, nejasna je postavka vrata i prozora, dvorište nema funkcionalnu podelu, često je haotično i neuredno, ponekad su izmešane sakupljene sirovine i pokućstvo, neke od okućnica i kuća su sa smećem, otpacima i sl. *Imućno domaćinstvo* je suprotnost siromašnom i to je ono koje ima kuću čija je konstrukcija logična, materijali relativno primereno upotrebljeni, krovni pokrivač ispravno postavljen, dvorište čisto, nameštaj u dvorištu prati funkcionalnu organizaciju kuće, pokućstvo koje je napolju je čisto, prozori često imaju zavese, postoji niz detalja koji odaju imućnost. *Prosečno (srednje imućno) domaćinstvo* je ono čija se kuća nalazi između ovih ekstrema. Ovde treba naglasiti da su svi anketari bili Romkinje i Romi sa bogatim iskustvom u ovakvoj vrsti istraživanja i u drugim projektima vezanim za siromašna naselja.

Tabela 15. Imovinski status domaćinstava prema proceni anketara

10. Prema proceni anketara domaćinstvo je	Broj	%
1. Siromašno	91	98,91
2. Prosečno (srednje imućno)	1	1,09
3. Imućnije	0	0,00
Ukupno	92	100,00

Drugi način doznavanja nivoa relativnog siromaštva ispitivane populacije bila je ocena prihoda domaćinstava, a u odnosu na dnevni prihod po članu domaćinstva koji daje Program Ujedinjenih nacija za razvoj (UNDP) u istraživanju stambene situacije Roma u centralnoj i jugoistočnoj Evropi, koje je uključivalo i Srbiju.[150] Domaćinstva u Anteni i Čukaričkoj šumi ostvaruju prihode iz nekoliko različitih izvora, pri čemu nijedno domaćinstvo nema prihod iz radnog odnosa bilo kog člana (tabela 16). Prihodi se uglavnom ostvaruju od sakupljanja sekundarnih sirovina i različitih socijalnih novčanih primanja. Najviše je slučajeva (22,16%) gde domaćinstvo ostvaruje prihod od sakupljanja sekundarnih sirovina, novčane socijalne pomoći i dečjeg dodatka, zatim od sekundarnih sirovina i dečjeg dodatka (22,16 %) ili sekundarnih sirovina i novčane socijalne pomoći (20,00%). Manji broj domaćinstava prima samo socijalnu novčanu pomoć (2,16%) ili dečji dodatak (4,12%).

Tabela 16. Izvori prihoda domaćinstava

08. Izvori prihoda	Broj izvora prihoda	%
Iz radnog odnosa	0	0,00
Sekundarne sirovine	81	15,88
Sekundarne + NSP	102	20,00
Sekundarne + NSP + dečji dodatak	113	22,16
Sekundarne + dečji dodatak	92	18,04
Sekundarne + drugi izvor	84	16,47
Dečji dododatak	21	4,12

[150] Tatjana Perić, *The Housing Situation of Roma Communities: Regional Roma Survey 2011. Roma Inclusion Working Papers* (Bratislava: UNDP, 2012).

NSP	3	2,16
Povremeni poslovi	3	0,59
Drugi izvor	3	0,59
Ukupan broj izvora prihoda	510	100,00

Prihodi koje domaćinstvo ostvaruje sakupljanjem sekundarnih sirovina u siromašnim romskim porodicama su značajni. Svega 11 domaćinstava, odnosno 11,92%, ne bavi se sakupljačkim poslom. Ovde je reč o staračkim domaćinstvima, invalidskom domaćinstvu i sl. Preostalo 81 domaćinstvo, odnosno 88,04% njih, bavi se sakupljanjem. Od ovih 39,50% domaćinstava je izjavilo da nema prostor gde bi dalje obrađivalo sakupljeni materijal i stoga ga odmah prodaje. Svega osam domaćinstava radi sa metalom, od čega svega jedno sa plemenitim metalima. Ostali, njih 50,06%, bave se kartonom i plastikom koju pakuju, presuju ili baliraju (tabela 17).

Tabela 17. Kako domaćinstva obrađuju sekundarne sirovine

32. Ako sakuplja sekundarne sirovine, kako to radi	Broj	%
1. Pakuje, presuje, balira	41	50,06
2. Metalne sirovina razdvaja, čisti	7	8,64
3. Plemenite metale odvaja, pali gume i sl.	1	0,01
4. Nema prostor za obradu, odmah prodaje	32	39,50
Ukupno	81	100,00

S obzirom na to da je sakupljački posao dominantan, prirodno je praćen i postojanjem vozila bez kojih se posao ne bi mogao obavljati (tabela 18). Bicikl, tricikl i freza su najčešća prevozna sredstva. Sedam domaćinstava, i to onih sa višim prihodima, poseduje i automobil.

Tabela 18. Prevozna sredstva koja imaju domaćinstva

34. Domaćinstvo ima prevozno sredstvo	Broj domaćinstava	%
1. Zaprežna kola	1	1,09
2. Bicikl	22	23,91
3. Tricikl	24	26,09
4. Auto	7	7,61
5. Kombi	0	0,00
6. Dijana	2	2,17
7. Freza	25	27,17
8. Nema prevozno sredstvo	11	11,96
Ukupno	92	100,00

Prihodi domaćinstava iskazani u anketi dati su u tabeli 19, gde je dat broj domaćinstava po kategorijama prihoda. Prema izjavama ispitanika, 51,1% domaćinstava ima prihode do 5.000 dinara mesečno, a 20,7% između 5.001 i 10.000 dinara mesečno. Preostalih 28,3% domaćinstava imaju prihode veće od 10.000 dinara mesečno.

Tabela 19. Pregled ukupno saopštenih mesečnih prihoda i broja domaćinstava

08 -1. Ukupni saopšteni mesečni prihodi (Pitanje 08 – ukup. mes.)	Broj	%
0–5000	47	51,1
5001–10000	19	20,7
10001–15000	9	9,8
15001–25000	7	7,6
25001–36000	10	10,9
Ukupno	92	100,0

Mesečni prihodi koje ostvaruju sva 92 domaćinstva, prema pojedinačnim izvorima, prikazani su u tabeli 20. Ukupan novac koji ova domaćinstva zarade i prime tokom mesec dana, prema iskazima ispitanika, iznosi 886.700 dinara, odnosno 7.711 USD (1 USD = 115 dinara u vreme anketiranja). Najveći iznos prihoda – 51,5%, dolazi od sakupljanja

sekundarnih sirovina, narednih 31,8% prihoda dolazi od novčane socijalne pomoći, dok 11,5% prihoda dolazi od dečjeg dodatka. Ostale vrste prihoda su zanemarljive. Stalni radni odnos i različite vrste penzija ne postoje kao izvori prihoda u Anteni i Čukaričkoj šumi.

Tabela 20. Mesečni prihodi iz različitih izvora koje ostvaruju sva 92 domaćinstva

08-2. Izvori prihoda	Iznos u dinarima	%
Iz stalnog radnog odnosa	0	0,0
Od sakupljanja i prodaje sekundarnih sirovina	454.500	51,5
Od raznih povremenih poslova	24.000	2,7
Novčana socijalna pomoć (NSP)	283.000	31,8
Dečji dodatak	103.000	11,5
Penzije svih vrsta	0	0,0
Razni drugi prihodi	22.000	2,5
Ukupan broj izvora prihoda	886.700	100,0

Jasno je na osnovu terenskih poseta i razgovora sa pojedinim žiteljima naselja, romskim koordinatorima i opštinskim službenicima da su domaćinstva Antene i Čukaričke šume siromašna. Postavlja se pitanje nivoa tog siromaštva. Ovo smo procenili na osnovu kriterijuma koji je postavio UNDP u istraživanju iz 2011. godine koje je kao „liniju ekstremnog siromaštva" iznelo iznos od 2,15 USD (PPP) dnevno po osobi.[151] Kada se preračuna ukupan ostvareni prihod po osobi na dan u Anteni i Čukaričkoj šumi, dobija se vrednost od 0,56 USD, što je oko četiri puta niže od „linije ekstremnog siromaštva" koju daje UNDP. Ne verujemo da su iskazani podaci realna slika. Prema proceni Ž. Mitrovića, koju je pored ostalog formirao i na osnovu konsultacija sa članovima

[151] Tatjana Perić, *The Housing Situation of Roma Communities: Regional Roma Survey 2011. Roma Inclusion Working Papers* (Bratislava: UNDP, 2012), str. 54.

anketnog tima, ispitanici nisu iznosili realne podatke o prihodima. Treba napomenuti da su anketari unapred jasno obavestili domaćinstva da se svi podaci sakupljaju za potrebe istraživanja, da se neće davati nijednoj opštinskoj ili drugoj službi, kao i da će biti upotrebljeni sumarno. Uprkos tome, ispitanici su najčešće smatrali da je bolje da ne kažu realnu zaradu od sakupljanja sekundarnih sirovina zato, kako su se neki od njih poverili anketarima, „da im socijalno ne bi ukinulo novčanu pomoć i dečji dodatak". Prema proceni Ž. Mitrovića, oko 90% ispitanika nije iskreno odgovorilo na pitanja koja se tiču ovog dela prihoda. Mitrović procenjuje, na osnovu količine sekundarnih sirovina koje domaćinstvo sakupi tokom meseca, da bi njegova zarada mogla, u proseku, da iznosi oko 15.000 dinara.[152] Istu procenu, od 15.000 dinara mesečno, daje i Vladimir Radojičić iz udruženja „Zelena inicijativa" na predstavljanju istraživanja koje je problematizovalo pitanje da li su individualni sakupljači sirovina problem ili potencijal društva. Prema proceni jedne uspešne otkupne stanice, „sakupljači mogu da uzmu od 10.000 do 20.000 dinara, ali ponekada i samo 2.000".[153] Imajući u vidu ove navode, mogli bismo da zaključimo da sva 92 domaćinstva ostvaruju ukupan prihod od 1.380.000 dinara od sakupljanja sirovina. Ovde ponovo skrećemo pažnju na to da je saopšteni ukupan prihod od sirovina 454.500 dinara, što je 2,5 puta manje od iznete procene. Uzimajući u obzir sve ovo, može se proceniti da *ukupan prihod* sva 92 domaćinstva iz *svih izvora* iznosi 1.812.200 dinara, što je zbir zarade od sirovina (1.380.000 dinara) i od drugih primanja (432.200). Ukupan mesečni prihod, prema ovoj proceni, iznosi 15.758 USD. Dnevni prihod člana domaćinstva u tom slučaju je 1,15 USD. Ovaj iznos je oko dva puta niži od linije ekstremnog siromaštva koju daje UNDP u pomenutom istraživanju.

---

152 „Sakupljači sirovina – Maloletna četvrtina", *Večernje novosti*, 13. 11. 2011, preuzeto 13. 8. 2016, http://www.novosti.rs/vesti-/beograd.74.html:353287-Sakupljaci-papira-Maloletna-cetvrtina; „Reciklaža – unosan posao", *Politika*, 27. 5. 2013, preuzeto 13. 8. 2016, http://www.politika.rs- / scc/clanak/259012/Reciklaza-unosan-posao.

153 „Reciklaža – unosan posao", *Politika*. 27. 5. 2013, preuzeto 13. 8. 2016. http://www.politika.rs- /scc/clanak/259012/Reciklaza-unosan-posao.

Prema tome, istina o stepenu siromaštva ljudi iz Antene i Čukaričke šume se nalazi u rasponu od 0,56 do 1,15 USD, odnosno u rasponu koji je od 4 do 2 puta niži od uzete ekstremne linije siromaštva. Ako se cene prema ovom kriterijumu domaćinstva Antene i Čukaričke šume, ona su ne samo ekstremno siromašna, već i niže od toga. „Njihovo radno mesto je minsko polje mogućih povreda i infekcija, a radni dan im traje u proseku 11 sati. Ne mare za kišu, sneg ili olujni vetar. Nemaju vremena za predah. Radnik koji prodaje otpadni papir, za 200 kilograma mora da prepešači više od 19 kilometara. Kada bude skinuo teško breme sa leđa, za taj kuluk dobiće samo 500 dinara. I to ako ima sreće".[154] Da bi se bolje razumela dubina siromaštva domaćinstava iz Antene i Čukaričke šume, treba skrenuti pažnju i na drugi rezultat UNDP-ovog istraživanja, prema kome u Srbiji ispod rečene granice od 2,15 USD živi 10% ispitanih Roma, što je 10 puta više od ispitanih siromašnih ne-Roma kojih je bilo 1%.[155]

Zaključak koji iz prikazanih podataka možemo da izvedemo, a o čemu smo vodili računa pri razradi alternativnih modela, jeste da populacija kao što je ona koja živi u Anteni i Čukaričkoj šumi, nije u stanju da prihvati uobičajeni socijalni stan, jer nije u stanju da mesečno – iz meseca u mesec – plaća zakup i komunalne troškove u stanovima za socijalno stanovanje, koji se za prosečan stan kreću u rasponu od 3.000 do 6.000 dinara.[156] Toj populaciji je potreban stan sa jeftinijim zakupom i nižim mesečnim troškovima. Prvo upućuje na skromniji socijalni stan, bilo u kom pravcu da se tražilo rešenje, bilo da je reč o redukciji komfora ili redukciji površine po članu domaćinstva ili o

---

154 „Krvava istina o sakupljačima: Zbog čega ljudi koje vidite kod kontejnera neće živeti dugo", *Blic*, 4. 3. 2015, preuzeto 13. 8. 2016, http://www.24sata.rs/krvava-istina-o-sakupljacima-zbog-cega-ljudi-koje-vidite-kod-kontejnera-nece-ziveti-dugo/5721.

155 Tatjana Perić, *The Housing Situation of Roma Communities: Regional Roma Survey 2011. Roma Inclusion Working Papers* (Bratislava: UNDP, 2012), str. 54.

156 Praxis, *Analiza glavnih prepreka i problema u pristupu Roma na adekvatno stanovanje* (Beograd: Praxis, 2013), str. 93.

oba. Drugo upućuje na uključivanje mnogih niskotehnoloških rešenja iz sektora „zelene gradnje".

6.2.3. Položaj žene u naseljima tipa slama

U upitniku je postojao niz pitanja koja su bila usmerena na procenu položaja žene u ispitivanim naseljima. Počećemo od toga da žena ima u 73,92% domaćinstava (tabela 21). U 17,39% domaćinstava žene nisu među članovima domaćinstva. Ovde je reč o domaćinstvima koja sezonski, iz ekonomskih razloga, borave u Beogradu. Takođe treba obratiti pažnju na podatak da je jedna četvrtina domaćinstava sa jednom osobom ženskog pola, što govori da je reč o mladim bračnim parovima koji još uvek nisu dobili decu.

Tabela 21. Broj domaćinstava sa brojem žena

04. Broj domaćinstvu sa brojem žena		**Broj**	**%**
0.	Nijedna	16	17,39
1.	Jedna	24	26,09
2.	Dve	19	20,65
3.	Tri	17	18,48
4.	Četiri	8	8,70
5.	Pet	4	4,35
6.	Šest	3	3,26
7.	Sedam	1	1,09
Ukupno		92	100,00

Prema izjavama tokom anketiranja, nosilac domaćinstva u 69,57% slučajeva je bio muškarac (muž), a u svega 29,35% žena (supruga). Samo u jednom slučaju muž i žena su izjavili da su zajednički nosioci tog domaćinstva (tabela 22).

Tabela 22. Lice na koje se vodi domaćinstvo

01. Lice na koje se vodi domaćinstvo	Broj	%
1. Muž	64	69,57
2. Žena	27	29,35
3. Muž i žena zajedno	1	1,09
Ukupno	92	100,00

Od ukupno 92 anketirana domaćinstva, odgovore na pitanja anketara znatno češće su davale žene – u 63% slučajeva – nego muškarci, koji su odgovarali u ostalih 37% slučajeva (tabela 23). Nije zabeleženo nijedno zajedničko davanje odgovora, mada je bila ponuđena i ta mogućnost. Na osnovu izjašnjenja iz prethodnog pitanja – „ko je nosilac domaćinstva”, i ovog „ko daje odgovore”, reklo bi se da postoji uravnotežen odnos muža i žene. Naime, iako se muškarac češće javlja kao nosilac domaćinstva, žene su davale odgovore o nizu momenata koji su značajni za sadašnji status i budućnost porodice.

Tabela 23. Lice koje je davalo odgovore na pitanja iz upitnika

02. Ko je odgovarao na pitanja	Broj	%
1. Muž	34	36,96
2. Žena	58	63,04
3. Muž i žena zajedno	0	0,00
Ukupno	92	100,00

Međutim, mnogo realnija slika o odnosima i položaju žene se dobija ne na osnovu toga ko je davao odgovore anketarima, već na osnovu vlasništva, prvenstveno nad kućom. Kuće svih domaćinstava, u oba naselja, podignute su na zemljištu koje se nalazi u vlasništvu drugog pravnog ili fizičkog lica. Međutim, na pitanje „Ko je vlasnik kuće?” najviše je odgovora da je vlasnik muž 52,17%, zatim domaćinstvo kao celina 21,74 %, dok je žena vlasnik u 17,39% slučajeva (tabela 24). Ovde treba reći da je često prisutna pojava u neformalnim romskim naseljima da porodica sebe vidi kao vlasnika kuće, budući da ju je podigla sopstvenim sredstvima, iako za

to nema potrebna dokumenta ili se zemljište nalazi u vlasništvu drugog, uglavnom pravnog lica.[157]

Tabela 24. Odgovori na pitanje ko je vlasnik kuće

13. Vlasnik kuće		**Broj domaćinstava**	**%**
1.	Domaćinstvo kao celina je vlasnik	20	21,74
2.	Muž je vlasnik kuće	48	52,17
3.	Žena je vlasnik kuće	16	17,39
4.	Drugo fizičko ili pravno lice je vlasnik kuće	8	8,70
Ukupno		92	100,00

6.2.4. Karakteristike postojeće kuća i dvorišta

Sva domaćinstva u naseljima Antena i Čukarička šuma poseduju kuću. Reč je o slobodnostojećem, individualnom, porodičnom objektu koji najčešće ima i neki tip poluzatvorenog-poluotvorenog prostora, trema, na koji se nastavlja dvorište sa ponekim pomoćnim objektom. Ovakva osnovna organizacija doma je tipična za mnoga romska i ne-romska domaćinstva koja žive u prizemnim kućama.[158] Romske kuće u Anteni i Čukaričkoj šumi su potpuno urbani stambeni ambijenti, bez obzira na izraženo siromaštvo. Nema nijednog elementa koji bi govorio o seoskom načinu života, čak i onda kada domaćinstvo ima neku domaću životinju. To je gradski svet, na specifičan način uklopljen, ali i neprihvaćen od društva.

---

[157] Ovakve situacije postoje i u drugim gradovima u Srbiji. Vidi: Zlata Vuksanović-Macura, *Primena državnih programa integracije Roma: oblast stanovanja* (Beograd: Zaštitnik građana Republike Srbije, 2011), str. 23 (neobjavljen rukopis). Slična situacija postoji i u državama u regionu. Uporedi: Tatjana Perić, *The Housing Situation of Roma Communities: Regional Roma Survey 2011. Roma Inclusion Working Papers* (Bratislava: UNDP, 2012), str. 40.

[158] Vladimir Macura, „Romska enklava Orlovsko naselje na rubu Beograda – arhitektonsko-urbanistički opis", u: *Razvitak Roma u Jugoslaviji: problemi i tendencije,* ur. Miloš Macura (Beograd: SANU, 1992), str. 141–142.

Kuće Antene i Čukaričke šume su prostorno veoma skučene u odnosu na broj članova koji u njima žive. Tako se u 78,26% slučajeva površina kuće po članu domaćinstva kreće u rasponu od 0 do 9 m^2, a u još 10,87% slučajeva površina po članu je 10 m^2. To znači da je 89,13% ukupnog broja domaćinstava u situaciji u kojoj njihovi članovi koriste površinu koja se nalazi ispod patološkog praga, odnosno fizički i mentalno prihvatljivog stambenog minimuma (tabela 25).

Tabela 25. Površina kuće po članu domaćinstva

49. Površina kuće po članu domaćinstva u m^2	**Broj domaćinstava**	**%**
0–9 m^2 po članu – stanovanje ispod patološkog praga	72	78,26
10 m^2 po članu – stanovanje na patološkom pragu	10	10,87
11–14 m^2 po članu – mogući standard stanovanja	3	3,26
15–25 m^2 po članu – standardno stanovanje	5	5,43
Preko 25 m^2 po članu – vrlo komforno stanovanje	2	2,17
Ukupno	92	100,00

Prema tumačenju Sretena Vujovića, koji se poziva na istraživanje francuskog urbanog sociologa Pola-Anrija Šombar de Lova (*Paul-Henry Chombart de Lauwe*), mogu se prepoznati različiti pragovi površina stana u odnosu na broj osoba koje žive u njemu. Vujović kaže da su Šombar de Lova i njegovi saradnici u svom istraživanju sprovedenom 1960. godine „nastojali da odrede do kog stepena nastanjenosti stan može da prouzrokuje fizičke i mentalne smetnje ljudima koji ga koriste".[159] Tako se za niži ili patološki prag smatra površina između 8–10 m^2 po članu, viši ili kritični prag nalazi se između 12–14 m^2, dok se za normalan prag uzima površina preko 14 m^2 po osobi. Vujović takođe napominje da se ovakvi standardi odnose na evropske zemlje i

[159] Sreten Vujović, „Gradsko stanovanje i privatnost u Srbiji tokom 20. veka", u: Milan Ristović (ur.), *Privatni život kod Srba u dvadesetom veku* (Beograd: Clio, 2007), str. 207.

da u nekim drugim sredinama i kulturama oni mogu i znatno da odstupe od ovoga. U Srbiji, površinske normative za novoprojektovane stanove za socijalno stanovanje daje Uredba o socijalnom stanovanju, u kojoj su date minimalne i maksimalne površine stana po domaćinstvu i površine po članu domaćinstva, a u odnosu na broj članova domaćinstva, pri čemu je dato da površina stana ne može biti ispod 10 m^2 po članu.[160]

Tabela 26. Broj prostorija u postojećoj kući i iznos ukupnih saopštenih mesečnih prihoda domaćinstva (horizontalni procenti)

Ukupni saopšteni mesečni prihodi u dinarima (Pitanje 08 – ukup. mes.)	**Broj prostorija u postojećoj kući (pitanje 12)**				
	1 Jedna prostorija	2 Dve prostorije	3 Tri prostorije	4 Četiri prostorije	Ukupno
0–5000	36,2	42,6	14,9	6,4	100,0
5001–10000	66,7	22,2	11,1	0,0	100,0
10001–15000	0,0	71,4	28,6	0,0	100,0
15001–25000	30,0	60,0	0,0	10,0	100,0
25001–36000	47,4	42,1	5,3	5,3	100,0
Ukupno	38,0	44,6	12,0	5,4	100,0

Kuće u Anteni i Čukaričkoj šumi uglavnom se sastoje od jedne prostorije – 38,0%, ili dve prostorije – 44,6%. Tri prostorije ima 12,0% kuća, a četiri svega 5,4% (tabela 26). Ne može se uspostaviti direktna korelacija između visine saopštenih mesečnih prihoda porodice i broja prostorija u kući. Porodice koje imaju prihod do 5.000 dinara mesečno najčešće imaju jednu i dve prostorije – 36,2% i 42,6%, a što se sreće i kod porodica koje imaju između 25.000 i 36.000 dinara mesečno – 47,4% i 42,1%. Dve i tri prostorije uglavnom imaju porodice sa prihodom od 10.000 do 15.000 dinara – 71,4% i 28,6%. Dalja raspitivanja o razlozima nepostojanja pravilnosti da imućniji imaju

[160] Uredba o socijalnom stanovanju, član 18.

više prostorija, a manje imućni manji broj prostorija, nisu dala relevantne odgovore. Istraživanjem sprovedenim 2005. godine u novobeogradskom slamu Gazela evidentirana su 172 objekta. Tu se zapažala pravilnost da su imućnija domaćinstva imala veći broj prostorija, što se potvrdilo i tokom novog istraživanja iz 2007. godine, kada je registrovano 230 objekata.[161] U svakom slučaju, ovo pitanje zaslužuje dalja i dublja istraživanja.

Tabela 27. Broj domaćinstva prema broju članova u odnosu na broj prostorija koje postoje u kući

Broj prostorija u kući (pitanje 12)	**Broj članova domaćinstva (pitanje 09)**											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Ukupno
1 (jedna)	11,4	5,7	20,0	25,7	5,7	17,1	5,7	5,7	2,9	0,0	0,0	100,0
2 (dve)	9,8	0,0	24,4	4,9	17,1	9,8	9,8	9,8	2,4	7,3	4,9	100,0
3 (tri)	0,0	0,0	18,2	18,2	27,3	18,2	18,2	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
4 (četiri)	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	60,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Ukupno	8,7	2,2	20,7	14,1	14,1	16,3	9,8	6,5	2,2	3,3	2,2	100,0

U naseljima Antena i Čukarička šuma, u jednodelnim kućama, odnosno kućama sa jednom prostorijom, najviše je tročlanih i četvoročlanih domaćinstava – 20,0% i 25,7% (tabela 27). Kuće sa dve prostorije najčešće nastanjuju domaćinstva sa tri i pet članova – 24,2% i 17,1%, ali u njima žive i porodice sa šest, sedam i osam članova, kojih, od svakog broja, ima po četiri. Kuće sa po tri prostorije, a takvih je u oba naselja ukupno tri, najviše nastanjuju petočlana domaćinstva – 27,3%. Šestočlana domaćinstva se najčešće nalaze u kućama sa četiri prostorije – 60,0%. I iz ovih podataka vidimo šarenilo odnosa broja članova domaćinstva prema broju prostorija u kući. Jedno od objašnjenja koje je bilo ponuđeno jeste

161 Vladimir Macura i Zlata Vuksanović-Macura, *Kartografski materijal za popis nehigijenskih naselja oko mosta „Gazela"* (Beograd: Grad Beograd, Koordinacioni centar za inkluziju Roma, 2007), neobjavljen rukopis.

da će domaćinstvo dograditi dodatnu prostoriju kada mu to zatreba i da će se tada „poboljšati” odnos članova i broja prostorija.

Bez obzira na broj prostorija i veličinu kuće, ona skoro bez izuzetka ima proširenje ka dvorištu u vidu trema, verande, zastakljenog antrea, polunatkrivene terase i sl. Ovi prostori se koriste za više namena, počev od dnevnog boravka, prostora za kuvanje, pa do igre dece ili noćenja preko leta. Ovi poluotvoreni-poluzatvoreni prostori su domaćinstvima podjednako važni kao i soba ili kuhinja.

Sve kuće u oba naselja podignute su putem samogradnje, što je preovlađujući vid izgradnje i u drugim romskim naseljima u Srbiji.[162] Međutim, treba imati u vidu da je uopšte u Srbiji, bez obzira na etničku pripadnost, ovaj način podizanja porodičnog doma dominantan.[163] U ispitivanim naseljima u 83,70% slučajeva kuću je podigla sama porodica, uz pomoć majstora ili bez nje (tabela 28). U 15,22 % slučajeva najveći broj radova je izveo majstor, a ukućani su pomagali. U razgovoru sa nekima od stanovnika doznali smo da ponekad postoji i praksa mobe, ali da je ona retka. Razlog tome treba tražiti prvenstveno u činjenici da je većina kuća koje su podignute u Anteni i Čukaričkoj šumi bila „laka” za izgradnju, tako da pomoć komšija i rodbine nije bila neophodna.

Tabela 28. Ko je podigao kuću

15. Ko je kuću podigao	Broj	%
1. Domaćinstvo sa ili bez pomoći	77	83,70
2. Majstori, a delom i domaćinstvo	14	15,22
3. Prethodni vlasnik	1	1,09
Ukupno	92	100,00

[162] Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, *Postojeći modeli za poboljšanje stanovanja Roma: socijalna i pristupačna stambena rešenja za Rome i osetljivo stanovništvo u Srbiji* (Beograd: OEBS Misija u Srbiji, 2014), str. 8, 14–16.

[163] Miodrag Ferenčak, „Regulisanje i unapređenje neformalnih naselja”, u: *Četiri strateške teme stambene politike u Srbiji*, ur. Pietro Garau (Beograd: UN-HABITAT, 2006), str. 21, 24.

Posmatrano prema karakteristikama spoljnih zidova[164], kuće su skoro isključivo napravljene od mešovitog materijala – 95,65 %, a svega tri kuće su građene od savremenih građevinskih materijala (tabela 29). Pod mešovitom materijalom se podrazumeva kombinacija ćerpiča, opeke, drveta, delom betona, lomljenog betona, ploča, limova, talasastih materijala, najlona, stolarije najrazličitijeg porekla i sl., što je karakteristično ne samo za naselja tipa slama, već i za neke od kuća u tipu nehigijenskih naselja, kao što je naselje Mramorska u Nišu.[165]

Tabela 29. Materijal spoljnih zidova kuće

16. Materijal od koga su spoljni zidovi		Broj	%
1.	Savremeni građevinski materijal	3	3,26
2.	Negrađevinski materijal	1	1,09
3.	Mešoviti materijal	88	95,65
Ukupno		92	100,00

Mešoviti materijal po pravilu ima loša termoizolaciona svojstva tako da su kuće tokom zime hladne. Međutim, uprkos tome, kuće u naseljima Antena i Čukarička šuma u 96,74% slučajeva nemaju nikakvu dodatnu termoizolaciju (tabela 30). Svega tri kuće imaju delimičnu termičku izolaciju, što je stiropor od 5 cm, a što nije dovoljno.[166] Skupljači u svom radu nailaze na različite materijale koji bi mogli da se koriste kao termički

164 Ocena kvaliteta zgrade prema spoljnim zidovima je standardna u popisima stanovništva, domaćinstava i stanova u Srbiji.

165 Vladimir Macura, *Rasadnik – Urbanističko-arhitektonska studija za zonu socijalnog stanovanja „Rasadnik", jevrejskog groblja i romskog naselja u mramorskoj ulici.* Projekat „Početni koraci u procesu izmeštanja romskog naselja sa Jevrejskog groblja u gradu Nišu" (Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2009), str. 13–14. (neobjavljen rukopis).

166 Istraživanja pokazuju da 53% porodičnih kuća u Srbiji koje su termoizolovane imaju izolaciju debljine samo 5 cm, što je prema standardima apsolutno nedovoljno za adekvatnu termičku zaštitu zgrade. Vidi: Milica Jovanović Popović i dr., *Atlas porodičnih kuća Srbije/Atlas of Family Housing in Serbia* (Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu i GIZ- Deutsche Gesellschaft für Internatilnale Zusammenarbeit, 2012), str. 18. Takođe vidi: Zlata Vuksanović-Macura, „Stambena rešenja za domaćinstva sa niskim prihodima: mogućnost unapređenja stambenog komfora", u: *Prostorni, ekološki, energetski i društveni aspekti razvoja naselja i klimatske promene,* ur. Mila Pucar i Marina Nenković-Riznić (Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, 2016), str. 420.

izolatori (sunđer, slama, stiropor, duropor, tekstil i sl.), ali ih oni ne koriste jer, kako je rekla jedna domaćica, „mi ne znamo kako to da uradimo”.

Tabela 30. Termička izolovanost kuća

22. Da li je kuća termoizolovana	Broj kuća	%
1. Kuća jeste termički izolovana	0	0,00
2. Kuća nije termički izolovana	89	96,74
3. Kuća je delimično termički izolovana	3	3,26
Ukupno	92	100,00

Problemi sa lošim spoljnim zidovima time nisu iscrpljeni. Oni su neretko oslonjeni na tlo ili na plitke temelje. U oba slučaja ne postoji hidroizolacija koja bi „presekla” prodor vlage iz zemlje u zidove, tako da 79,35% kuća pati od ovog problema (tabela 31). U jednoj petini kuća – 18,48%, problem nije vlaga iz zemlje koliko krovni pokrivač koji prokišnjava. Čak i u naseljima nehigijenskog tipa, u kojima su kuće prihvatljivog standarda, postoji znatan broj objekata koji nemaju hidroizolovane zidove, što je slučaj, recimo, u naselju Mala Guba u Prokuplju.[167] S druge strane, i pitanje vlage iz zemlje i prokišnjavanje krovova mogu da budu rešeni relativno jeftinim sredstvima, s obzirom na to da se radi o objektima napravljenim od lakih konstrukcija i materijala.

Tabela 31. Postojanje vlage u kući

26. Vlaga u kući	Broj kuća	%
1. Postoji, podiže se iz zemlje uz zidove	73	79,35
2. Postoji, od prokišnjavanja krova	17	18,48
3. Ne postoji	2	2,17
Ukupno	92	100,00

[167] Vladimir Macura, „Nužnost legalizacije neformalnih romskih naselja”, u: *Prilozi strategiji unapređenja položaja Roma*, ur. Tibor Varadi, Dragoljub B. Đorđević i Goran Bašić (Beograd: SANU i Zaštitnik građana, 2014), str. 67.

Porodice rešavaju pitanje vlage u kući na dva načina: jedno je grejanjem, a drugo višeslojnim pokrivkama preko zemljanog poda. Za zagrevanje se skoro isključivo – u 97,83%, koristi šporet, a ređe neka peć na drva i ugalj (tabela 32). Kao što je već istaknuto, šporet rešava pitanje zagrevanja, kuvanja, pripreme tople vode i sušenja malog veša.[168] Ugalj se vrlo retko koristi, a nekada je bio popularan jer su donatorske organizacije pred zimu obezbeđivale ovu vrstu ogreva siromašnim porodicama. Drva se ne kupuju, već se tokom godine sakupljaju za zimu, što se radi uporedo sa sakupljanjem sekundarnih sirovina. Tokom toplijih meseci, april – oktobar, šporet se iznosi u dvorište i tu se formira privremena letnja kuhinja.

Tabela 32. Grejno telo i gorivo

24. Za grejanje kuće se koristi		**Broj kuća**	**%**
1.	Šporet ili peć na drva i/ili ugalj	90	97,83
2.	Drugo grejno telo	1	1,09
3.	Nema nikakav uređaj za grejanje	1	1,09
Ukupno		92	100,00

Porodice se štedljivo ponašaju prema gorivu, bez obzira na to koje je vrste i odakle potiče. Porodice čije kuće imaju po dve prostorije, često greju samo jednu od njih, u 48,91% slučajeva. Prostorija koja se greje je glavni deo kuće u kojem su objedinjene funkcije kuvanja, obedovanja, dnevnog boravka i spavanja nekih od članova (tabela 33). Ovakav način grejanja u Srbiji primenjuju ne samo siromašnije romske porodice, već skoro sve koje imaju mogućnosti da iz sistema grejanja isključe neke od prostorija.

[168] Tatjana Perić, *The Housing Situation of Roma Communities: Regional Roma Survey 2011. Roma Inclusion Working Papers* (Bratislava: UNDP, 2012), str. 27; Zlata Vuksanović-Macura, „Stambena rešenja za domaćinstva sa niskim prihodima: mogućnost unapređenja stambenog komfora", u: *Prostorni, ekološki, energetski i društveni aspekti razvoja naselja i klimatske promene,* ur. Mila Pucar i Marina Nenković-Riznić (Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, 2016), str. 426.

Tabela 33. Koji deo kuće se greje zimi

23. Koji deo kuće se greje zimi		Broj kuća	%
1.	Greju se sve prostorije u kući	45	48,91
2.	Greje se deo prostorija	45	48,91
3.	Ne greje se nijedna prostorija	2	2,17
Ukupno		92	100,00

Zanimljivo je da skoro polovina domaćinstava, njih 46,74%, zagreva leti vodu na suncu. Pri tome, svega jedno domaćinstvo ima crni bojler (tabela 34), koji, pored toga što je efikasan, i ne košta mnogo. Reklo bi se da domaćinstva nemaju jasnu predstavu o njegovim mogućnostima. Najefikasnije i najčešće korišćenje sunčeve energije jeste za sušenje veša.

Tabela 34. Korišćenje sunčeve energije

25. Da li koristite sunce za zagrevanje vode		Broj domaćinstava	%
1.	Zagreva vodu u posudi ili drugi vid zagrevanja na suncu	43	46,74
2.	Ima crni bojler	1	1,09
3.	Ne koristi sunce za grejanje vode	48	52,17
Ukupno		92	100,00

Jedan od verovatno najznačajnijih zajedničkih problema domaćinstava iz Antene i Čukaričke šume jeste nedostatak čiste pijaće vode, na šta su se žalila sva domaćinstva (tabela 35). Problem sa vodom imaju mnoga romska naselja, i to ne samo slamovi, već i ona koja pripadaju tipu nehigijenskih naselja.[169] U Čukaričkoj šumi postoji više neregulisanih priključaka za vodu, sa kojih se plastičnim crevima snabdeva deo domaćinstava. U Anteni je problem delimično rešen tako što je, u saradnji Grada Beograda i stranog donatora, obezbeđeno da cisterna sa pijaćom vodom bude ispred naselja svakog dana od 7 do 13 časova. Cisterna od 10.000 litara, uz pretpostavku

[169] Christian Bodewig and Akshay Sethi, *Poverty, Social Exclusion and Ethnicity in Serbia and Montenegro: The Case of the Roma* (Belgrade: World Bank, 2005), str. 30.

da domaćinstvo troši oko 200 litara na dan (verovatno oko 35 do 60 litara po osobi dnevno) za kuvanje, piće, pranje veša i umivanje, što je ukupno za prosečno domaćinstvo oko 240 litara[170] – dovoljna je za naselje veličine Antene. Pošto voda nije dostupna u svakom času, potrebnu dnevnu količinu vode domaćinstva zahvataju u vreme kada je ima, napune sudove i bidone i troše je tokom dana.

Tabela 35. Priključak na javni vodovod

18. Priključak na javni vodovod		Broj kuća	%
1.	Ima propisan u kući ili van kuće	0	0,00
2.	Ima preko komšije ili direktno na javnu vodovodnu cev	0	0,00
3.	Nema nikakav priključak	92	100,00
Ukupno		92	100,00

Nijedno domaćinstvo nema priključak na javnu kanalizaciju (tabela 36). To je, naravno, problem svih slamova u Srbiji, a i mnogih drugih neformalno podignutih naselja, bez obzira na to da li su romska ili ne.

Tabela 36. Priključak na javnu kanalizaciju

19. Priključak na javnu kanalizaciju		Broj kuća	%
1.	Ima priključak na javnu kanalizaciju	0	0,00
2.	Ima upuštajući priključak, ili u jamu	0	0,00
3.	Nema priključak	92	100,00
Ukupno		92	100,00

Sanitarne prostorije, pod čime se podrazumeva toalet, odnosno poljski nužnik, ima svega 43,48% domaćinstava, dok ih ostali nemaju (tabela 37). Podatak da 56,52% domaćinstava nema toalete je zabrinjavajući. Oni koji imaju poljske toalete, u nedostatku javne kanalizacije, problem rešavaju uplivnim jamama koje se ne prazne, već se, kada dođe vreme, kopaju

170 *Kalkulator za potrošnju vode*, preuzeto 15. 9. 2016. http://www.omnidata.rs/htm/kalkulator%20potrosnje%20vode.htm.

nove. Slična nehigijenska situacija postoji recimo i u naselju Deponija u beogradskoj opštini Palilula[171], kao i u naselju Mala Guba u Prokuplju.[172] U Anteni je strani donator u saradnji sa Gradom Beogradom obezbedio mobilne toalete, što je bitno popravilo opšte sanitarne uslove. Toaleti su postavljeni ili u dvorištu pored kuća ili, ako ono ne postoji, na nekoj „javnoj" površini naselja.

Tabela 37. Postojanje sanitarnih prostorija

17. Sanitarne prostorije	Broj kuća	%
1. Ima u kući	0	0,00
2. Ima ispred ili pored kuće	40	43,48
3. Nema sanitarne prostorije	52	56,52
Ukupno	92	100,00

Od ukupno 92 kuće u oba ispitivana naselja, njih 71 ili 77,17% ima neograđena dvorišta, delimično ograđena dvorišta ima 61,96%, a ograđena svega 15,22% (tabela 38). Domaćinstva ograđuju dvorišta ili ih obeležavaju na drugi način, kako bi ostalim žiteljima naselja jasno stavili do znanja „šta je njihova imovina", mada svi vrlo dobro znaju da su podigli kuće i zauzeli dvorišta na terenu koji je „vlasništvo nekog drugog fizičkog ili pravnog lica". Ograđivanjem ili obeležavanjem dvorišta izbegavaju se nepotrebni nesporazumi.

Tabela 38. Postojanje dvorišta

27. Dvorište uz kuću	Broj kuća	%
1. Postoji ograđeno	14	15,22
2. Postoji neograđeno ili poluograđeno	57	61,96
3. Ne postoji	21	22,83
Ukupno	92	100,00

171 Vladimir Macura i Zlata Vuksanović, *Deponija ka boljoj budućnosti* (Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2003), str. 28.

172 Vladimir Macura, „Nužnost legalizacije neformalnih romskih naselja", u: *Prilozi strategiji unapređenja položaja Roma*, ur. Tibor Varadi, Dragoljub B. Đorđević i Goran Bašić (Beograd: SANU i Zaštitnik građana, 2014), str. 67.

Ako se razume da je dvorište u najboljem smislu reči proširenje stana, često i sam stan, onda se postavlja pitanje privatnosti u ovom prostoru i tolerancije ukoliko neko u njega zadre. Značajno je da od 71 dvorišta koja postoje u ispitivanim naseljima, njih 66,19% zajednički koristi nekoliko domaćinstava (tabela 39). To znači da postoji visok stepen razumevanja i poverenja među porodicama. Prema tumačenju jedne anketirane žene, razlog za ove jake veze treba tražiti u tome što su mnoge porodice srodničke; reč je o braći, roditeljima i deci, ali i o daljim srodnicima.

Tabela 39. Korisnici dvorišta

29. Dvorište je		Broj dvorišta	%
1.	Korišćeno samo od anketirane kuće	24	26,09
2.	Jedinstveno za više kuća	47	51,09
3.	Neprimenljivo za odgovor NE POSTOJI 27	21	22,83
Ukupno		92	100,00

Dvorište je multufunkcionalni prostor, prostor sa verovatno najvećim brojem načina korišćenja, o čemu svedoče kućne i druge stvari koje se u njemu redovno nalaze (tabela 40).

Tabela 40. Da li domaćinstvo ima pomoćni objekat ili površinu u dvorištu

35. Pomoćni objekti i površina u dvorištu		Broj objekata i površina	%
1.	Objekat za stoku*	8	3,18
2.	Kokošinjac	1	0,03
3.	Šupa za drva, razne stvari i sl.	66	26,29
4.	Garaža	1	0,03
5.	Mesto za vozilo, ne računajući bicikle i tricikle*	34	13,54
6.	Mesto za privremeno odlaganje sekundarnih sirovina*	57	22,70
7.	Poljski nužnik	40	15,93
8.	Bunar	0	0,00

9.	Letnja kuhinja*	28	10,35
10.	Nameštaj dnevne sobe*	18	7,17
11.	Nema pomoćni objekat	21	-
Ukupno (bez stavke 11)		253	100

* Naknadno korigovani podaci prema fotografijama.

Ukupno je registrovano 253 pomoćna objekta i površina u dvorištima od ukupno 92 kuće. Prema tome, u proseku, jedno domaćinstvo ima 2,75 ili skoro tri različita pomoćna objekta.

Bogatstvo objekata i površina govori o tome koliko je za sakupljačku romsku porodicu dvorište važno. Osim kuće, najvažnija tri elementa su šupa – sa 26,29% slučajeva, mesto za privremeno odlaganje sekundarnih sirovina – sa 22,70% slučajeva i poljski nužnik – sa 15,93% slučajeva. Obilazak terena svedoči da je dvorište sa svim elementima uređenja podjednako važno kao i sama kuća. O tome svedoči i izjašnjavanje domaćinstava u kome je njih 93,48% izjavilo da dvorište treba da postoji uz kuću (tabela 41).

Tabela 41. Stavovi domaćinstava prema potrebi za dvorištem

41. Da li smatrate da je potrebno da uz kuću postoji i dvorište		Broj domaćinstava	%
1.	Da	86	93,48
2.	Ne	1	1,09
3.	Ne zna	5	5,43
Ukupno		92	100,00

Namena dvorišta kao letnje kuhinje ili dnevne sobe umnogome diktira i uređenje njegovog poda. U mnogim slučajevima je to utabana zemlja preko koje se postavljaju različite prostirke – tapisoni, linoleum prostirke, tepisi, ćilimi, cirade ili jednostavno platno. U mnogim dvorištima ispred ulaza u kuću nalazi se betonski podest ili daščana platforma.

Dvorišta se ne koriste za proizvodnju povrća. Od 71 dvorišta koja postoje, bilo da ih koristi jedno ili više domaćinstava, ni u jednom, dakle u 100% slučajeva se ne obrađuje zemlja makar i za minimalnu baštu (tabela 42). Ovo je, naravno, šteta jer bi domaćinstva mogla, takoreći besplatno, dobiti bar nešto hrane preko leta. Odgovor jednog ispitanika je bio da je to zametan posao, a zapravo je reč o utrošku jednog radnog sata nedeljno za održavanje bašte od nekoliko kvadratnih metara koja može da pruži deo hrane za domaćinstvo. Ovde se najverovatnije radi o potpunom neznanju domaćinstava kako usevi mogu da se uzgajaju. Verovatno bi bilo dobro da se organizuje jedan primereni kurs o gradskom baštovanstvu.

Tabela 42. Da li postoji bašta u dvorištu

30. Bašta ili druga ozelenjena površina u dvorištu		**Broj**	**%**
1.	Postoji bašta	0	0,00
2.	Drugačije uređena ozelenjena površina	1	1,09
3.	Ne postoji	70	76,09
4.	Neprimenljivo za odgovor „ne postoji" iz tabele 27	21	22,83
Ukupno		92	100,00

Slično neznanje postoji i u vezi sa čuvanjem sitne stoke i živine. Od ukupno 92 domaćinstva, svega njih 7,61% ima ovce, koze i živinu, dok 11,92% ima psa ili mačku, ili i jedno i drugo, a dva domaćinstva imaju konje jer rade sa zaprežnim kolima (tabela 43).

Tabela 43. Da li domaćinstvo ima domaće životinje

33. Domaćinstvo ima domaće životinje		**Broj domaćinstava**	**%**
1.	Konji	2	2,17
2.	Goveda	0	0,00
3.	Svinje	0	0,00
4.	Ovce ili koze	6	6,52
5.	Živina	1	1,09

6.	Drugo (pas, mačka)	11	11,96
7.	Nema domaće životinje	72	78,26
Ukupno		92	100,00

Iz tabela 40. i 44. vidi se da u 57 dvorišta, odnosno u 61,96% slučajeva, postoje mesta za privremeno odlaganje sekundarnih sirovina. Reč je o metalu, kartonu, pet ambalaži, te tvrdoj plastici. Njih 16,30% odlaže sakupljene sirovine negde u naselju, na nekoj „javnoj" površini.

Tabela 44. Da li domaćinstvo ima mesto za privremeno odlaganje sekundarnih sirovina

31. Mesto za privremeno odlaganje sekundarnih sirovina		**Broj domaćinstava**	**%**
1.	U posebnom ograđenom delu dvorišta	11	11,96
2.	U neograđenom delu dvorišta	46	50,00
3.	Na nekoj drugoj površini van dvorišta	15	16,30
4.	Nema prostor za sekundarne sirovine	9	9,78
5.	Ne bavi se sekundarnim sirovinama	11	11,96
Ukupno		92	100,00

Kao i voda, tako je i struja jedan od bitnih preduslova normalnog stanovanja. Prema izjavama datim anketarima, ispitanici su tvrdili da nijedan objekat nije ni na koji način povezan sa elektrodistributivnom mrežom, pa otuda i domaćinstva ne plaćaju ništa za utrošenu struju. Ove izjave, date anketarima, nisu tačne. Skoro sva domaćinstva na neki način su povezana sa elektromrežom, a što je na terenu sasvim vidljivo. Zahvaljujući struji mnoge porodice imaju televizijske aparate, a jedna, prema iskazima ispitanika, poseduje i kompjuter.

6.3 Zaključci o domaćinstvu, kući i dvorištu

Ako bi trebalo da skiciramo najčešći profil domaćinstva iz Antene i Čukaričke šume, onda bi to moglo da bude na sledeći način. Na osnovu najučestalijih odgovora, tipično domaćinstvo je jednogeneracijsko, sa tri člana, među kojima je i dete uzrasta do 5 godina. Prihode ostvaruje od sakupljanja sekundarnih sirovina, kao i od novčane socijalne pomoći i dečjeg dodatka. Po imovinskom statusu je siromašno i mesečni prihodi su ispod 2.000 dinara po članu domaćinstva.

Sve kuće, u oba naselja, podignute su samogradnjom. Podigle su ih same porodice, uz pomoć majstora ili bez nje (83,70% kuća). Samogradnja je preovlađujući način izgradnje i u drugim romskim naseljima u Srbiji[173], a treba imati u vidu da je u Srbiji to dominantan vid izgradnje porodičnih kuća.[174] Kuće su napravljene od mešovitog materijala (95,65 %) i bez postavljanja termičke izolacije (96,74%). U svim kućama postoji vlaga, bilo da se podiže iz zemlje uz zidove (79,35%), bilo da potiče od prokišnjavanja krova (18,48%). Za zagrevanje se gotovo isključivo, u 97,83% kuća, koristi šporet ili peć na drva ili ugalj. Šporet u isto vreme služi i za kuvanje i za pripremu tople vode. Tokom zime, 48,91% domaćinstava greje sve prostorije u stanu, a isti toliki procenat greje samo jednu prostoriju. Svega 2,17% ne greje nijednu prostoriju tokom zime. Tokom sunčanih dana, posebno leti, 46,74% domaćinstava greje vodu u otvorenoj posudi na suncu. Nijedna kuća nije priključena na vodovod ili kanalizaciju, pri čemu 56,52% kuća nema nikakve sanitarne prostorije, a 43,48% ih ima pored kuće. Mada su svi anketirani rekli da kuće nisu povezane na elektrodistributivnu mrežu, to je ipak samo delimično tačno.

---

173 Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, *Postojeći modeli za poboljšanje stanovanja Roma: socijalna i pristupačna stambena rešenja za Rome i osetljivo stanovništvo u Srbiji* (Beograd: OEBS Misija u Srbiji, 2014), str. 8, 14–16.

174 Miodrag Ferenčak, „Regulisanje i unapređenje neformalnih naselja", u: *Četiri strateške teme stambene politike u Srbiji*, ur. Pietro Garau (Beograd: UN-HABITAT, 2006), str. 21, 24.

U oba naselja ne postoji mogućnost legalnog priključka, tako da je gotovo 85% kuća povezano „na divlje" na elektromrežu.

Dvorište se smatra jednom od bitnih odlika kulture stanovanja Roma, važnim vidom proširenja stana u otvoren prostor, značajnim za odvijanje svakodnevnog života.[175] Dvorište može biti delimično ili potpuno ograđeno, može ga koristiti samo jedna porodica, a može biti i zajedničko za nekoliko kuća. U dvorišnom prostoru, osobito kada ga zajedno koristi nekoliko porodica, obično se formira specifičan socio-kulturni ambijent.[176] U naseljima Antena i Čukarička šuma gotovo 80% kuća ima dvorište. Manji je broj ograđenih dvorišta – 15,22%, a neograđenih ili delimično ograđenih ima 61,96% (tabela 38). U 26,09% slučajeva dvorište koristi samo jedno domaćinstvo, a u 51,09% slučajeva je zajedničko. Značajan je i procenat domaćinstava – 22,83 % – koja iz raznih razloga nemaju dvorište.

U dvorištu, osim kuće, 71,74% domaćinstava ima šupu za drva i odlaganje raznih stvari, dok 22,83% nema ovaj pomoćni objekat. Postoji svega nekoliko objekata za stoku, budući da domaćinstva u ovim naseljima po pravilu ne gaje domaće životinje. Ako se to i desi, reč je o ovcama i kozama, u šest domaćinstva, ili o konjima koji služe za zapregu, u svega dva domaćinstva. Shodno ovom predominantno urbanom načinu života, ni u jednom dvorištu ne postoji bilo kakva bašta za gajenje povrća i sl. S druge strane, u gotovo dve trećine dvorišta – u 61,96% slučajeva, postoji mesto za privremeno odlaganje sekundarnih sirovina. Taj prostor najčešće nije posebno ograđen, mada se često, u 53,27% slučajeva, koristi i za delimičnu obradu prikupljenih sekundarnih sirovina (za pakovanje, primitivno presovanje, baliranje i sl.), dok 34,78% sakupljača to ne radi, već odmah prodaje sakupljen materijal.

---

175 Zlata Vuksanović i Vladimir Macura, *Stanovanje i naselja Roma u jugoistočnoj Evropi: prikaz stanja i napretka u Srbiji* (Varšava: OSCE/ODIHR, 2006), str. 157.

176 Milena Delević, "Preferences and Perspectives of Sustainability in Informal Roma Settlements", *Facta Universitatis* 13, 1 (2015), str. 67.

Kao zaključak ovde dajemo profil tipične kuće i tipičnog dvorišta. Kuća, na osnovu najučestalijih odgovora, jeste objekat čiji je vlasnik muškarac (muž) i koja se nalazi na zemljištu u vlasništvu drugog (pravnog) lica. Sastoji se od dve prostorije, a prosečna površina po članu je ispod patološkog praga. Kuću je sagradilo domaćinstvo, bez pomoći majstora ili uz malu pomoć. Spoljni zidovi su od mešovitog materijala, bez termoizolacije, a vlaga u kući se podiže od zemlje uz zidove. Zimi se zagreva deo prostorije ili sve prostorije. Za grejanje kuće se koristi šporet ili peć na drva. Tokom leta, za zagrevanje vode oko polovine domaćinstava koristi i sunčevu energiju. U objektu ne postoje sanitarne prostorije, niti je priključen na javni vodovod ili kanalizaciju, dok je povezan na elektrodistributivnu mrežu. Uz kuću postoji dvorište, koje je neograđeno ili poluograđeno, a može biti i zajedničko za više kuća. U dvorištu ne postoji bašta, niti domaćinstva gaje domaće životinje. Postoji šupa za drva, a u neograđenom delu postoji prostor za odlaganje sekundarnih sirovina. Za sakupljanje sekundarnih sirovina koriste tricikl, koji se takođe nalazi u dvorištu.

Autor: Zlata Vuksanović-Macura

7. Kuća i dvorište kakve žele Romi iz Antene i Čukaričke šume

Da bismo kreirali alternativne stambene modele bilo je potrebno da doznamo kakva je poželjna stambena situacija koju vide siromašna domaćinstva Antene i Čukaričke šume. Pri tome treba imati u vidu da su romske porodice iz ovih naselja međusobno vrlo različite, što je pokazalo ispitivanje današnje situacije domaćinstava, kuća i dvorišta. Razlike su ne samo u veličini domaćinstava i prihodima, već i u načinu održavanja kuće, urednosti čitavog stambenog ambijenta i nizu drugih elemenata koji čine i svakodnevni život, ali i očekivanu budućnost.

7.1. Stambeni kontekst

Ovde ćemo izneti nekoliko najvažnijih stavova anketiranih domaćinstava iz naselja Antene i Čukaričke šume o stambenom kontekstu. Reč je o njihovom viđenju etničke pripadnosti poželjnog susedstva, o lokaciji stana u gradu, kao i o sadržajima, objektima i uslugama za koje smatraju da je potrebno da se nalaze u blizini stana.

7.1.1. Etnička pripadnost susedstva

Postoje u stručnoj javnosti i među romskim liderima rasprave o tome da li bi Romima, generalno govoreći, bilo bolje da žive unutar komšiluka ili mahale koju naseljavaju pretežno Romi ili je bolje da žive u mešovitoj

sredini. Pozitivan odgovor na prvu mogućnost kao argumentaciju ima stav da je život u mahali neka vrsta „čuvara" identiteta Roma. Drugi odgovor se zasniva na postavci da je za vertikalno društveno uzdizanje Roma daleko bolje da žive u delovima grada nastanjenim opštom populacijom nego u mahalama koje su socijalno zatvorene sredine. Šta o ovome kažu stanovnici Antene i Čukaričke šume? Najveći broj njih – 48,91%, rekao je da im je etnički sastav komšiluka u kome bi živeli nevažan (tabela 45). Upola manje njih – 23,91%, izjasnilo se da bi radije živeli u sredini u kojoj su Romi. Tek nešto više od desetine je reklo da bi radije živelo sa ne-Romima – 13,04%, ili u mešovitoj sredini – isto tako 13,04%. Veliki broj odgovora „nije mi važno u kakvom komšiluku živim" govori o tome da Romi iz Antene i Čukaričke šume nemaju probleme ili loše odnose sa svojim susedima ne-Romima koji žive preko puta njih, u neposrednoj blizini, u novim stambenim blokovima. Ukoliko bi imali loših iskustava u svakodnevnom životu, odgovori većine ovih ljudi bi verovatno bili drugačiji. S druge strane, nije isključeno da je domaćinstvima daleko važnije da imaju dobre stambene uslove nego etnička struktura susedstva u kome bi bili nastanjeni.

Tabela 45. Poželjan etnički sastav komšiluka

36. Da li biste više voleli da Vam komšije budu		**Broj domaćinstava**	**%**
1.	Romi	22	23,91
2.	Ne-Romi	12	13,04
3.	Mešovito stanovništvo	12	13,04
4.	Nije Vam važno	45	48,91
5.	Ne zna	1	1,09
Ukupno		92	100,00

7.1.2. Položaj stana u gradu

Daleko važnija od etničkog sastava susedstva, ceneći prema iskazima žitelja Antene i Čukaričke šume, jeste lokacija stana u gradu. Rezultati odgovora na pitanje „kakav biste voleli položaj stana u gradu” dati su u tabeli 46. Ono što se odmah uočava jeste da je periferija Beograda najmanje poželjna – svega 8,70% njih se izjasnilo da bi bilo dobro da se njihov stan nalazi na ivici grada. Ovo je u isto vreme i upozorenje da se periferne lokacije isključe kao mogućnost za novu izgradnju socijalnih stanova za Rome, a što je do sada delom bila praksa.[177] Odgovori „bliže centru” i „negde u gradu” dobijeni su u 75,00% slučajeva. Ovde se, naravno, ne radi o želji da se ima stan u strogom centru grada, već je reč o lokacijama poput onih u Velikom Mokrom Lugu i Orlovskom naselju, gde su izgrađene zgrade za porodice koje su prethodno bile smeštene u kontejnerskim naseljima ili kolektivnim centrima. Pažnju privlače i „naselja u okolini Beograda” – sa 13,04%, pri čemu se ovde prvenstveno misli na stambeni model „dobijanja kuće na selu”, za koji je 28,26% domaćinstava reklo da bi im odgovarao.

Tabela 46. Poželjan položaj stana u gradu

36. Gde smatrate da bi stan trebalo da se nalazi stan	**Broj domaćinstava**	**%**
1. Bliže centru	50	54,35
2. Negde u gradu	19	20,65
3. Na periferiji	8	8,70
4. U naselju u okolini Beograda	12	13,04
5. Ne zna	3	3,26
Ukupno	92	100,00

177 Vidi: *Kriterijumi za evaluaciju lokacija za socijalno stanovanje,* preuzeto 20. 10. 2016, http://www.sagradimodom.org/dokumenti/sr/26_610332_kriterijumi-za-evaluaciju-lokacija.pdf.

7.1.3. Sadržaji koji su potrebni u blizini stana

Definicija adekvatnog stanovanja sadrži i stavku o potrebnim sadržajima i uslugama u blizini stana. Prema stavu najvećeg broja žitelja – 43,48% iz ispitivanih naselja, stan treba da bude u blizini posla, odnosno mesta gde je moguće da se zaradi za život (tabela 47). Žitelji Antene i Čukaričke šume danas u blizini svojih naselja imaju mesta na kojima mogu da sakupe određenu količinu sekundarnih sirovina koje im obezbeđuju kakve-takve prihode za život. Odgovor „blizina gradskog prevoza" – 13,04%, davali su samo oni koji stvarno imaju potrebe da redovno odlaze u druge delove grada. Sakupljači ne misle da bi njihov posao uopšte mogao da se radi korišćenjem autobusa ili tramvaja. Blizina doma zdravlja i škole – 22,83% i 13,04%, potpuno je razumljiva. Ovakvi odgovori su refleksija okruženja u kojem danas domaćinstva žive. Drugim rečima, položaj oba naselja je žiteljima prihvatljiv.

Tabela 47. Sadržaji potrebni u blizini stana

37. Šta smatrate da je najvažnije da se nalazi u blizini stana		**Broj domaćinstava**	**%**
1.	Posao ili mogućnost za zaradu	40	43,48
2.	Dečja ustanova	0	0,00
3.	Škola	15	16,30
4.	Dom zdravlja	21	22,83
5.	Prodavnice	1	1,09
6.	Gradski prevoz	12	13,04
7.	Ne zna	3	3,26
Ukupno		92	100,00

7.1.4. Pravni status stana i plaćanje odgovarajućih troškova

Domaćinstvima je postavljeno pitanje da li bi im više odgovaralo da žive u legalnom objektu, umesto što danas žive u nelegalnom, s tim da plaćaju kao i drugi građani odgovarajuće dažbine (tabela 48). Odgovor skoro svih

– 95,65%, bio je da bi bili radi da žive u legalno podignutoj kući. Svesni su da postoji mogućnost da njihovo naselje, u nekom momentu, kada to nekome iz nekih razloga zatreba, može da bude srušeno.

Tabela 48. Da li bi domaćinstvima odgovaralo da žive u legalnim kućama

42. Da li bi Vam odgovaralo da živite u legalnim uslovima i da plaćate sve dažbine kao i svi ostali građani		**Broj domaćinstava**	**%**
1.	Da	88	95,65
2.	Ne	2	2,17
3.	Ne zna	2	2,17
Ukupno		92	100,00

Novac koji bi mogli da izdvoje za troškove koje zahteva stanovanje u legalnoj kući praktično najviše iznosi do 4.000 dinara mesečno. Ovo je izjavilo 90,21% domaćinstava (tabela 49). Domaćinstva sada ne plaćaju struju, TV, vodu, iznošenje smeća i dr., što bi morali da rade kada bi bili u legalnoj kući.

Tabela 49. Koliko novca bi mogli mesečno da izdvoje za legalno stanovanje

43. Koliko novca biste mesečno mogli da izdvojite za plaćanje troškova stanovanja		**Broj**	**%**
1.	do 1000 dinara	12	13,04
2.	1000–2000 dinara	34	36,96
3.	2000–3000 dinara	31	33,70
4.	3000–4000 dinara	10	10,87
5.	5000–6000 dinara	2	2,17
6.	Preko 6000 dinara	0	0,00
7.	Ne zna	3	3,26
Ukupno		92	100,00

7.2. Najprikladnije stambeno rešenje

7.2.1. Poželjan stambeni model

Ispitanicima su na osnovu ranije sprovedenog istraživanja u okviru projekta „Ovde smo zajedno – Evropska podrška za inkluziju Roma”, koji je realizovala Misija OEBS u Srbiji[178], bile ponuđene opcije odgovora, odnosno različiti stambeni modeli, shodno njihovom socio-ekonomskom položaju. Postojao je i jedan otvoren odgovor gde su mogli da dodaju svoje nove predloge. Pitanje je bilo koje stambeno rešenje bi domaćinstvo želelo ili volelo da ima, umesto da i dalje živi u čatrlji, pri čemu bi iznete želje trebalo da budu u skladu sa njihovim materijalnim mogućnostima, sadašnjim, ali i očekivanim. Odgovori na ovo pitanje su prikazani u tabeli 50.

Tabela 50. Stambeno rešenje koje domaćinstvo vidi kao najprikladnije

47. Šta mislite da je najbolje stambeno rešenje za Vašu porodicu (najčešće su odgovarale žene)		Broj	%
1.	Da sami napravite svoju kuću na placu koji već imate	0	0,00
2.	Da od države povoljno kupite plac sa strujom i vodom i napravite kuću	12	13,04
3.	Da vam neko (država, donatori...) pomogne da napravite kuću na svom placu	3	3,26
4.	Da vam neko (država, donatori...) pomogne da popravite svoju sadašnju kuću	17	18,48
5.	Da koristite stan za socijalno stanovanje sa plaćanjem zakupa i drugog	34	36,96
6.	Da živite u kući na selu koju bi vam poklonila država, donatori	26	28,26
7.	Da koristite kontejner ili sličan smeštaj	0	0,00
8.	Nešto drugo	0	0,00
9.	Ne zna	0	0,00

[178] Vidi: Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, *Postojeći modeli za poboljšanje stanovanja Roma: socijalna i pristupačna stambena rešenja za Rome i osetljivo stanovništvo u Srbiji* (Beograd: OEBS Misija u Srbiji, 2014); Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, *Stambeni modeli za podstandardna romska naselja Smernice za lokalne samouprave, organizacije civilnog društva i romske zajednice* (Beograd: Misija OEBS-a u Srbiji, 2014).

Iz tabele 50 se jasno vidi da ispitanici ne prihvataju ili da odbijaju dve opcije: prvo, da sami naprave svoju kuću na placu koji već imaju (opcija 1) i drugo, da se usele u kontejnere (opcija 7). Detaljnija diskusija o razlozima odbijanja prve opcije je pokazala da ispitanici nemaju plac u Beogradu već, i to samo neki od njih, u mestima iz kojih su zbog nemaštine došli u grad. Slično je i sa odgovorom na opciju 3, što je podrazumevalo pomoć da podignu kuću na postojećem placu. Odbijanje „kontejnera ili sličnog smeštaja" kao rešenja je sasvim razumljivo, jer ispitanici nisu nikada imali iskustvo sa stambenim kontejnerima, niti imaju predstavu kako oni izgledaju, već samo sa onima koji nisu za stanovanje. Takođe, nijedno domaćinstvo nije odgovorilo da „ne zna" koje stambeno rešenje vide kao najpovoljnije za svoje domaćinstvo. S druge starne, niko od anketiranih nije ponudio neki novi i drugačiji stambeni model izvan onih koji su bili ponuđeni anketnim upitnikom (opcija 8: Nešto drugo)

Ono što je primamljivo za 13,04% ispitanika, ali samo za imućnije koji imaju prihode preko 10.000 dinara pa do 36.000 dinara (vidi tabelu 52) jeste kupovina na kredit od države, grada, opštine, donatora ili neke druge organizacije kao što je mikrofinansijska, komunalno opremljene parcele sa mogućnošću izgradnje. Procenat onih koji su se opredelili za ovaj model koji se naziva „plac i komunalije" je značajan, s obzirom na to da do sada ovaj model u Srbiji nije primenjivan u okviru programa socijalnog stanovanja, a za porodice bi bio novina.

Jedan broj ispitanika, njih 18,48%, smatra da bi rešenje bilo i u pružanju pomoći sa strane na popravci njihovih sadašnjih kuća, ukoliko bi bilo moguće da ostanu na mestima na kojima su. Ovakvo rešenje je moguće u nekim od gradova i opština Srbije, što bi praktično značilo prihvatanje, uslovno i legalizaciju, tog stambenog fonda.

Značajan je procenat – 28,26% – onih koji bi rešenje videli u dobijanju kuće na poklon na selu. Za ovu mogućnost su se podjednako opredeljivala domaćinstva iz svih kategorija prihoda, s tim što su oni koji imaju prihode između 5.000 i 10.000 dinara ovu opciju videli u 47,4% slučajeva.

Najpoželjnije rešenje, prema stavu ispitanika, jeste rentalno socijalno stanovanje, na čemu ćemo se ovde duže zadržati. Iz tabele se vidi da najveći broj anketiranih, njih 36,96%, smatra da je socijalni stan za koji bi plaćali zakup i druge dažbine pravo rešenje za njihovo domaćinstvo.

7.2.2. Mogućnost plaćanja mesečnih troškova stanovanja

Na pitanje koliko bi novca mogli da izdvoje za zakup u socijalnom stanu, najveći broj njih – 11,96% – bio bi spreman da plaća između 1.000 i 2.000 dinara mesečno, a njih 8,70% bi plaćalo i između 2.000 i 3.000 dinara. Veće sume od 3.000 do 5.000 dinara bi plaćalo njih 7,61%, a iznos preko 5.000 dinara ne bi mogla da izdrži nijedna porodica. Isti procenat 7,61% je rekao da bi mesečni zakup mogao da plaća samo do 1.000 dinara (tabela 51).

S druge strane, kao što je već rečeno, današnji troškovi za socijalno stanovanje se kreću od 3.000 do 6.000 dinara, pa i više, u zavisnosti od veličine stana.[179] Zaključak iz odgovora ispitanika i današnje ponude rentalnog socijalnog stanovanja je sasvim jasan: troškovi izgradnje i kasnijeg korišćenja moraju značajno da se smanje kako bi stanari socijalnih stanova mogla da budu i najsiromašnija domaćinstva, odnosno kako bi i njima ovi stanovi bili finansijski dostupni.

---

[179] Praxis, *Analiza glavnih prepreka i problema u pristupu Roma na adekvatno stanovanje* (Beograd: Praxis, 2013), str. 93.

Tabela 51. Iznosi koje bi domaćinstvo moglo da plati za zakup socijalnog stana

48. Kategorija iznosa koji bi domaćinstvo plaćalo		Broj domaćinstava	%
1.	do 1000 dinara	7	7,61
2.	1000–2000 dinara	11	11,96
3.	2000–3000 dinara	8	8,70
4.	3000–4000 dinara	4	4,35
5.	4000–5000 dinara	3	3,26
6.	5000–6000 dinara	0	0,00
7.	Preko 6000 dinara	0	0,00
8.	Ne zna	1	1,09
Ukupno izjavilo da želi socijalni stan		34	
Nije zainteresovano socijalni stan (Neprimenljivo ako odgovor nije 5 iz 47)		58	63,04
Ukupno sva domaćinstva		92	100,00

Za model rentalnog socijalnog stanovanja najviše su se opredeljivala najsiromašnija domaćinstva, odnosno ona bez bilo kakvih prihoda ili sa najnižim prihodima (tabela 52), kao i domaćinstva koja imaju članove sa teškim hroničnim bolestima ili sa invaliditetom. Najsiromašniji, oni koju su izjavili da imaju prihode do 5.000 dinara mesečno, sa 40,4% su se opredelili za rentalno socijalno stanovanje. Ovakvo opredeljenje najsiromašnijih je potpuno logično jer, kada bi bilo finansijski dostupno, ono je i siguran, bezbedan i adekvatan vid stanovanja. Ukoliko znaju koliko bi mogli mesečno da izdvoje za plaćanje zakupa u socijalnim stanovima, onda se ta suma uglavnom poklapa sa visinom mesečnih prihoda, a ponekad je čak i veća. To može da znači da su im mesečni prihodi viši od onih koje su rekli prilikom anketiranja. Isto tako, to može biti posledica situacije da nemaju iskustva sa redovnim mesečnim obavezama plaćanja troškova stanovanja, niti saznanja u vezi sa time kakve su posledice neredovnog plaćanja ili neplaćanja računa za komunalne usluge, zakup i druge usluge u stanovanju.

Tabela 52. Procenti domaćinstava koja su se opredelila za pojedina stambena rešenja ukršten sa njihovim prihodima

Ukupni saopšteni mesečni prihodi (Pitanje 08 – ukup. mes.)	Saopšteno najbolje stambeno rešenje za porodicu (pitanje 47)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	Sam pravi na svom placu	Od države kupuje plac, struju, vodu	Državna pomoć da na svom gradi	Državna pomoć da popravi kuću	Soc. stan i da plaća dažbine	Da dobije kuću na selu	Da dobije kontejner ili sl.	Nešto drugo	Ne zna	Ukupno
0–5000	0,0	2,1	4,3	29,8	40,4	23,4	0,0	0,0	0,0	100,0
5001–10000	0,0	15,8	5,3	10,5	21,1	47,4	0,0	0,0	0,0	100,0
10001–15000	0,0	33,3	0,0	11,1	33,3	22,2	0,0	0,0	0,0	100,0
15001–25000	0,0	28,6	0,0	14,3	42,9	14,3	0,0	0,0	0,0	100,0
25001–36000	0,0	30,0	0,0	0,0	40,0	30,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Ukupno	0,0	13,0	3,3	19,6	35,9	28,3	0,0	0,0	0,0	100,0

Kao zaključak ovde iznosimo sledeće. Opredeljenje za modele socijalnog stanovanja i seoskih kuća svakako je motivisano i činjenicom da su ova dva rešenja korišćena tokom preseljenja romskih porodica iz kontejnerskih naselja u koja ih je prethodno uselio Grad Beograd, a sa čime su stanovnici oba naselja u kojima je vršeno istraživanje, i Antene i Čukaričke šume, veoma dobro upoznati. Takođe treba pomenuti da, ukoliko porodica nema bolesnih i hendikepiranih članova, a ima bilo kakve prihode, makar i minimalne, rado se opredeljuje za model „plac i komunalije”, gde bi im neko pomogao da podignu kuću. Ove porodice ne vide socijalno stanovanje u zakupu kao povoljniju opciju.

7.3. Struktura prostorija u poželjnoj kući ili stanu

Poželjna celina stana. Ispitanicima je u vezi sa strukturom stana bilo postavljeno otvoreno pitanje „Koje prostorije biste voleli da imate u kući, imajući u vidu vaše mogućnosti”, pri čemu anketari ispitanicima nisu ništa sugerisali. Poželjan stan, prema svim odgovorima, dakle 100%, sastojao bi se od ulaza, kuhinje, kupatila, dnevnog boravka i spavaćih soba. Osim toga, ispitanici smatraju da je neophodno da uz stan postoji i dvorište kao njegovo proširenje.

Tabela 53. Broj domaćinstava koja su se izjasnila koliko bi spavaćih soba voleli da imaju u poželjnoj kući u odnosu na broj članova domaćinstva

Poželjan broj spavaćih soba (pitanje 40)	**Broj članova domaćinstva (pitanje 09)**											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Ukupno domaćinstava
1 spavaća soba	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	6
2 spavaće sobe	2	0	11	7	3	2	3	1	0	0	1	30
3 spavaće soba	3	2	4	6	7	7	4	2	1	1	1	38
4 spavaće soba	0	0	2	0	2	6	2	3	1	2	0	18
5 spavaćih soba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ukupno domaćinstava	8	2	19	13	13	15	9	6	2	3	2	92

Poželjan broj spavaćih soba. Iz tabele 53 vidi se delimično postojanje logike odgovora ispitanika u vezi sa poželjnim brojem spavaćih soba. Ta logika je dosta jednostavna: treba imati onoliko ili približno onoliko spavaćih soba koliko ima članova domaćinstva. Ovo važi za odgovore koje su dala domaćinstva sa 3, 4, 5, 6 i delom sa 7 članova. To više ne važi za domaćinstva sa 8, 9, 10 i 11 članova, koja smatraju da im nije potrebno više od 4 spavaće sobe. U ovim slučajevima mislimo da ovi ispitanici nisu bili svesni da će, i pored tolikog broja soba, poželjan stan biti i dalje

prenaseljen. Odgovore 5 jednočlanih domaćinstava – da su im potrebne 2 ili 3 spavaće sobe možemo jedino da protumačimo kao anticipaciju proširenja porodice.

7.4. Zaključak o poželjnoj kući i stanu

Poželjan stan jednog domaćinstva bi se nalazio u okruženju sa bilo kojom etničkom strukturom stanovnika, na lokaciji bliže centru grada a koja je u blizini posla ili mogućnosti ostvarivanja zarade. Stan bi bio legalno podignut, u okviru programa socijalnog stanovanja Grada Beograda, sa plaćanjem zakupa i drugih dažbina. Sastojao bi se od kuhinje, kupatila, jedne dnevne sobe i tri male sobe za spavanje, imao bi manje dvorište, a domaćinstvo bi mesečno moglo da izdvoji nekoliko hiljada dinara za plaćanje troškova stanovanja. Kada je reč o broju prostorija u stanu, prvenstveno spavaćih soba, u odnosu na veličinu porodice, najčešće se radi o jednoj spavaćoj sobi za roditelje i zasebnim manjim spavaćim sobama za svako dete. Tako bi, na primer, strukturu stana za tročlanu porodicu činila roditeljska spavaća soba i jedna dečja. Treba, takođe, uočiti da je za domaćinstvo od površine spavaće sobe značajniji njihov broj, što je posledica potrebe za određenim stepenom privatnosti, koja u sadašnjim uslovima ne postoji. Veći broj manjih soba (polusoba) dobar je i za napredovanje školske dece u učenju.

Autori: Vesna Mila Čolić Damjanović i Zlata Vuksanović-Macura

8. Dostupni modeli stambene podrške
Prilagođavanje stambene podrške najugroženijim kategorijama stanovništva

Postojeća stambena podrška u Srbiji može se podeliti na *modele privremene i modele dugoročne stambene podrške*. Najranjivije kategorije stanovništva (osobe bez roditeljskog staranja koje nakon punoletstva izlaze iz institucija u kojima su boravile, žene žrtve nasilja, beskućnici, ali i izbegla i raseljena lica i najpauperizovaniji slojevi stanovništva, u koje spada veliki broj Roma i Romkinja) obuhvaćene su nekim oblikom privremene stambene podrške, ali im nakon isteka privremenog smeštaja modeli dugoročne stambene podrške nisu dostupni, pre svega usled velikog jaza koji postoji između ove dve osnovne grupe modela. Uočeni diskontinuitet u pružanju stambene podrške između modela privremene i modela dugoročne stambene podrške je neophodno premostiti, a dosadašnju stambenu praksu koja nije pronašla adekvatno rešenje za socijalno i stambeno najugroženije kategorije stanovništva, neophodno je obogatiti adekvatnim *modelima alternativne stambene podrške*.

U svrhu analize jaza koji postoji između primenjenih mehanizama stambenog zbrinjavanja, u ovom poglavlju će najpre biti opisani *postojeći modeli privremenog stambenog zbrinjavanja* (prihvatilišta, sigurne kuće i dr.), kao i *modeli dugoročnog stambenog zbrinjavanja* (socijalno

stanovanje u subvencionisanom zakupu, socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima), dok ćemo se u narednom poglavlju baviti predlozima za alternativne modele stambene podrške.

8.1. Modeli privremene stambene podrške

Najugroženijim kategorijama stanovništva je omogućeno trenutno stambeno zbrinjavanje kroz različite programe privremene stambene podrške, koja se realizuje uglavnom u okviru nadležnih institucija. Ovi modeli podrazumevaju privremeni stambeni smeštaj koji je vremenski ograničen i kratkotrajnog je karaktera. U okviru ovog modela postoje različiti programi podrške prema vrsti korisnika kojoj su namenjeni. U privremenu stambenu podršku spadaju: svratišta (dnevni boravci), prihvatilišta za decu i omladinu, prihvatilišta za žene žrtve nasilja (sigurne kuće), prihvatilišta za beskućnike, kao i programi stanovanja uz podršku, odnosno privremenog smeštaja namenjenog osobama koje napuštaju institucije.

8.1.1. Svratište (dnevni boravak)

Ukratko o konceptu. Model privremene stambene podrške obuhvata usluge privremenog smeštaja u toku dana u okviru centara poput svratišta za decu, centra za integraciju mladih i sl. U okviru ovih centara omogućava se ostvarenje osnovnih životnih potreba i elementarnog unapređenja kvaliteta života dece koja žive ili rade na ulici. Broj dece koja žive na ulicima u Srbiji nije poznat, ali se trenutno radi na njihovom evidentiranju. Prema nezvaničnim podacima, oko 267 dece trenutno živi na ulicama Beograda.[180] U Srbiji postoji više svratišta za decu, u većim gradovima poput Beograda

[180] *Ne zna se koliko je „dece ulice” u celoj Srbiji*, preuzeto 10. 10. 2016, http://rs.n1info.com/a200430/Vesti/Vesti/Ne-zna-se-koliko-je-dece-ulice-u-Srbiji.html.

i Novog Sada, dok je u Nišu jedino svratište zatvoreno pre dve godine. U Beogradu postoje dva svratišta za decu ulice – Svratište za decu u Krfskoj ulici na Zvezdari i Svratište za decu u Bulevaru Arsenija Čarnojevića na Novom Beogradu.

Korisničke grupe. Ovaj model privremenog smeštaja namenjen je deci uzrasta od 4 do 19 godina koja su izložena višestrukim rizicima života ili rada na ulicama.

Pružaoci usluge. Pružaoci usluge dnevnog boravka u Srbiji su udruženja građana uz podršku gradskih sekretarijata za socijalnu i dečju zaštitu i sl.

Dostupne usluge. Ovaj model podrazumeva dnevni smeštaj za decu koja žive na ulici. Korisnicima ovog modela privremene stambene podrške u toku dana se pruža mogućnost zadovoljenja osnovnih životnih potreba, kao što su dnevni obroci, održavanje lične higijene, obezbeđivanje čiste i adekvatne odeće i obuće, i tome slično. Pored toga, pruža se podrška u sticanju osnovnih životnih veština koje su neophodne za uključivanje u društvo, poput podrške uključivanju u obrazovni sistem i sticanju znanja, ili podrške u psiho-socijalnom razvoju dece i sl. Sve vrste podrške i intervencije se sprovode prema planu akcije koji je usklađen sa potrebama individualnog korisnika i njegove porodice. Stručni tim koji pruža podršku i zaštitu korisnicima čine socijalni radnici, specijalni pedagozi, medicinske sestre, psiholog, pravnik i tim terenskih radnika. Terenski radnici posećuju mesta gde deca i njihove porodice stanuju, radi učvršćivanja odnosa poverenja sa korisnicima i njihovim porodicama. Stručni tim ima zajedničku misiju da obezbedi podršku i zaštitu korisnicima svratišta za decu, poštujući najbolji interes deteta.

Finansiranje. Međunarodni donatori, privatne kompanije, građani, budžet JLS i sl.

8.1.2. Prihvatilišta za decu

Ukratko o konceptu. Model privremenog stambenog zbrinjavanja u prihvatilištima za decu namenjen je zbrinjavanju najosetljivije kategorije mladih iz cele Srbije, uzrasta od 7 do 18 godina, među kojima su žrtve nasilja, zlostavljanja i zanemarivanja, žrtve trgovine ljudima, deca bez roditeljskog staranja, deca ulice. Prihvatilište je prvo mesto u koje deca i mladi dođu nakon izmeštanja iz rizičnih i kriznih situacija. U Beogradu se nalazi Prihvatilište za decu koje zbrinjava decu iz cele Srbije, ranije locirano u Zvečanskoj ulici, a tokom poslednje dve decenije smešteno u neadekvatnom prostoru ograničenih kapaciteta u okviru Zavoda za vaspitanje dece i omladine. Godišnji broj korisnika je 400–600 dece i mladih, a potreba za brigom koju Prihvatilište pruža raste svake godine. Nije teško razumeti od kakvog je društvenog značaja rad Prihvatilišta. Brza i efikasna intervencija, identifikacije deteta, detekcije akutnih problema, primena mera zaštite i reintegracije u društvenu sredinu, pružili su spas mnogoj deci.

Korisnici. Prihvatilišta za decu su namenjena privremenom zbrinjavanju dece i omladine uzrasta od 7 do 18 godina, deci bez roditeljskog staranja, deci bez adekvatnog roditeljskog staranja, deci žrtvama zlostavljanja i zanemarivanja, deci žrtvama trgovine ljudima, deci u stanju socijalne potrebe i sa poremećajem u društvenom ponašanju, deci u sudskom postupku, deci iz postupka readmisije itd. Korisnici ostaju u prihvatilištu dok se ne utvrdi najbolje rešenje dugotrajnog smeštaja i brige, uz poštovanje prava i interesa deteta, u saradnji prihvatilišta i centra za socijalni rad. Nakon prihvatilišta, deca se najčešće vraćaju u svoje prirodne porodice, ili srodničke porodice, dok se druga smeštaju u hraniteljske porodice, domove za decu bez roditeljskog staranja ili u zavode za vaspitanje dece i omladine.

Pružaoci usluga. Pružaoci usluge prihvatilišta za decu su jedinice lokalne samouprave preko svojih organa nadležnih za socijalnu zaštitu i sl.

Dostupne usluge. Postoje dva vida smeštaja i brige o deci, u okviru tzv. prihvatne stanice, gde je boravak ograničen na najviše 7 dana, i u okviru prihvatilišta, sa dužinom boravka do 30 dana. Program prihvatne stanice obuhvata prihvat i kratkotrajan smeštaj dece i mladih koji se nađu u skitnji, prosjačenju i sličnim okolnostima u kojima je neophodan hitan smeštaj. Boravak u okviru ovog programa je zakonom ograničen na najviše 7 dana, a ukoliko su potrebni duža briga i smeštaj, deca prelaze u program prihvatilišta. U prihvatnoj stanici su obezbeđeni smeštaj, ishrana, pružanje zdravstveno-higijenskih mera i utvrđivanje identiteta i prebivališta. Iz prihvatne stanice deci se omogućava povratak roditeljima ili domu u kom su bili smešteni, ili se ona upućuju na program prihvatilišta, odnosno upućuju se u odgovarajuću ustanovu. Program prihvatilišta obuhvata celovito zbrinjavanje dece i omladine do 30 dana, a obuhvata higijensko-zdravstveni tretman i zaštitu, opservaciono-dijagnostički tretman, vaspitno-edukativno-obrazovni individualni i grupni rad, socioterapiju, primenu tehnika i veština tzv. kognitivističkih terapija, uključivanje i podršku u procesu profesionalnog osposobljavanja, psihološke radionice, radno-fizičke i rekreativne aktivnosti i kreativno-stvaralačke radionice.

8.1.3. Sigurne kuće / prihvatilišta za žene koje su preživele nasilje

Ukratko o konceptu. Sigurne kuće za žene pripadaju modelu privremenog smeštaja čiji je cilj zaštita žrtava nasilja i podrška žrtvama nasilja.[181] Ova prihvatilišta su namenjena svim ženama koje su ugrožene fizičkim, seksualnim, psihičkim i ekonomskim nasiljem u porodici, kao i njihovoj deci. Funkcija sigurnih kuća je da ih zaštite i obezbede im izmeštanje iz okruženja u kojem je postojalo nasilje, a sa krajnjim ciljem da im se omogući vraćanje uobičajenom načinu života u zajednici i pružanje mogućnosti za život bez nasilja. Žena se na taj način ohrabruje za korake postepenog ponovnog uključivanja u zajednicu. Potencijalne korisnice dolaze u prihvatilište po utvrđenoj proceduri, koja podrazumeva ostvarivanje kontakata sa ženom van sigurne kuće, intervju stručnog tima Centra za socijalni rad sa ženom radi procene najadekvatnije vrste pomoći koju je potrebno obezbediti da bi se pružila podrška za izlazak iz nasilja. Ukoliko se javi potreba za urgentnim smeštajem, nije neophodno priložiti dokumentaciju, inače obaveznu za prijem.

Korisnici. Korisnici ovog modela su žene žrtve nasilja i njihova deca. Osnovni kriterijum za prijem žene u prihvatilište, odnosno sigurnu kuću je postojanje fizičkog, seksualnog, psihičkog, ekonomskog nasilja. Pored toga, dodatni kriterijumi su određeni situacijom u kojoj se žena nalazi, a to su njena ugroženost od nasilja, raspoloživi resursi zaštite, kao i njeno psihofizičko stanje. Međutim, u prihvatnu stanicu, odnosno prihvatilište nije moguće primiti osobe koje su zavisnici od opojnih supstanci, kao i obolele od različitih težih psihijatrijskih oboljenja ili one sa predispozicijom za takva oboljenja ili teže mentalno nedovoljno razvijene osobe, kao ni osobe sa poremećajima u ponašanju, koje bi

---

[181] *Spisak sigurnih kuća / prihvatilišta za žene koje su preživele nasilje na teritoriji Srbije*, preuzeto 25. 11. 2016, http://www.zeneprotivnasilja.net/usluge-u-zajednici/srbija/sigurne-kuce.

mogle svojim ponašanjem da poremete funkcionisanje prihvatilišta i prihvatne stanice.[182]

Pružaoci usluge. Pružaoci usluge sigurne kuće / prihvatilišta za žene jesu udruženja građana, uz podršku gradskih sekretarijata za socijalnu zaštitu, sekretarijata za dečju zaštitu i sl.

Dužina boravka. Dužina boravka u prihvatnoj stanici, gde se korisnicima obezbeđuje kratkotrajni prihvat i zbrinjavanje do utvrđivanja odgovarajućeg oblika zaštite, može da bude do deset dana, dok je u prihvatlilištu / sigurnoj kući, ženama i deci omogućen boravak do tri meseca, sa mogućnošću produženja boravka u nekim slučajevima u ukupnom trajanju do maksimalnih šest meseci.

Dostupne usluge. Prva faza boravka u sigurnoj kući pruža mogućnost korisnicima da se upoznaju sa kućom i ukućanima, i da dobiju neophodnu medicinsku, psihološku i druge vrste pomoći. Korisnici se upoznaju sa vrstom i načinom pružanja stručne pomoći, mogu da se opredele za individualni ili grupni rad, uključivanje u različite obuke i kreativne radionice, omogućava im se pomoć u povezivanju sa drugim institucijama koje su od značaja u rešavanju njihovih problema kroz pravno savetovanje – Centar za socijalni rad, zdravstvene ustanove, škola, policija, sud i sl. Periodično se analiziraju postignuti rezultati i donosi odluka da li je neophodno produžiti boravak u prihvatilištu. Deci školskog uzrasta se omogućava uključivanje u dnevne školske aktivnosti sa mogućnošću, uz saglasnost majke, da se predstavnici škole upoznaju sa porodičnom situacijom deteta. Kontakt između oca i deteta reguliše nadležni sud.

---

182 *Sigurne kuće – Trenutno aktivna skloništa na teritoriji Srbije*, preuzeto 25. 11. 2016, http://www.sigurnakuca.net.

Postojeće lokacije. Kako bi se osigurala bezbednost prihvatilišta, sigurne kuće se nalaze na tajnim lokacijama. U Srbiji postoji 13 sigurnih kuća / prihvatilišta za žene koje su preživele nasilje. U Vojvodini postoje tri sigurne kuće – u Novom Sadu, Somboru i Zrenjaninu, a namenjene su i ženama koje dolaze iz drugih sredina.

Finansiranje. Boravak u sigurnoj kući je besplatan za sve korisnike, a troškove njihovog boravka snose jedinice lokalne samouprave.

8.1.4. Prihvatilišta za beskućnike

Ukratko o konceptu. Ovaj model privremenog stambenog zbrinjavanja je namenjen punoletnim licima koja su usled društveno neprihvatljivih navika ili nepredviđenih okolnosti u stanju hitne socijalne potrebe, bez sredstava za život, bez smeštaja, bez ličnih dokumenata i sl. Prihvatilište za beskućnike je urgentna i operativna ustanova u oblasti socijalne zaštite i od posebnog je društvenog značaja.

Korisnici. Korisnici ovog modela su obično beskućnici, skitnice, alkoholičari, prosjaci i sl., ali i jedan broj izbeglih lica i lica prognanih sa Kosova i Metohije. Korisnici ovog modela su obično lica koja su po pravilu u krajnje zapuštenom stanju, bolesna, promrzla, iscrpljena, izgladnela, gola i bosa, i u većini slučajeva psihički izmenjena, dementna, stara, i koja nisu u mogućnosti da se brinu o sebi.

Pružaoci usluge. Pružaoci usluge prihvatilišta za beskućnike su nadležno ministarstvo, centri za socijalni rad i sl.

Dostupne usluge. U okviru prihvatilišta korisnicima se pružaju neophodan smeštaj, ishrana, higijenske i zdravstvene usluge, kao i stručna pomoć za

trajno rešavanje statusa korisnika i otklanjanje uzroka koji su uticali na to da dođu u kritično i delikatno stanje.

Lokacije. U Beogradu se nalazi „Prihvatilište za odrasla i stara lica" u Kumodraškoj ulici, koje radi bez prestanka, sa nedovoljnim kapacitetom od 105 ležajeva, dok korisnika često ima za trećinu više. U Nišu i Novom Sadu, u okviru Gerontološkog centra, nalazi se prihvatna stanica i dnevni boravak za beskućnike.

Finansiranje. Budžet Republike Srbije, jedinice lokalne samouprave, donatori, privatna preduzeća i sl.

8.1.5. Stanovanje uz podršku

Ukratko o konceptu. Program „Stanovanje uz podršku" realizuje Republički zavod za socijalnu zaštitu kao poseban oblik socijalne zaštite[183] kojim se korisnicima pružaju odgovarajući smeštaj, stručna podrška za razvoj veština za samostalan život i ravnopravno uključivanje u zajednicu. Ciljevi programa su: stanovanje u zajednici u skladu sa željama i izborom korisnika i individualnim potrebama; pružanje podrške i podsticaja za obavljanje svakodnevnih aktivnosti i situacija; podsticanje razvoja sposobnosti korisnika kroz uključivanje u život zajednice. Krajnji cilj je kreiranje sistemskog rešenja i uvođenje „stanovanja uz podršku" kao novog vida socijalne zaštite u Republici Srbiji.

Korisnici. U program „Stanovanja uz podršku" mogu da se uključe punoletne osobe, stepena umerene i teže ometenosti, ako sami izraze želju da žive bez

---

[183] Republički zavod za socijalnu zaštitu, *Stanovanje uz podršku za mlade koji se osamostaljuju i osobe sa invaliditetom: Smernice za uspostavljanje i pružanje usluga* (Beograd: Republički zavod za socijalnu zaštitu, 2013), str. 15.

roditelja. Ovaj program dakle pruža mogućnost osobama sa intelektualnim i drugim razvojnim smetnjama da žive samostalno. Ovaj relativno novi oblik socijalne zaštite ima cilj da osobe sa posebnim potrebama zadrži u lokalnoj zajednici i da spreči njihovo smeštanje u institucije zatvorenog tipa.

Pružaoci usluge. Pružaoci usluge programa „Stanovanje uz podršku" su sekretarijati za socijalnu zaštitu, jedinice lokalne samouprave i dr. U pružanje usluge su uključene i stručne službe podrške, koje podrazumevaju defektologe, psihologe, psihijatre, socijalne radnike i pravnike koji korisnicima pomažu u obezbeđivanju socijalne i zdravstvene zaštite, prilikom zaposlenja i učestvovanja u različitim sportskim, kulturnim i drugim aktivnostima.

Dostupne usluge. Korisnici se raspoređuju u dostupne kapacitete, u skladu sa odlukama Centra za socijalni rad, u pripadajućim opštinama, uz mogućnost da koriste dva oblika socijalne zaštite u pružanju smeštaja: dnevni boravak i stanovanje uz podršku. Republički zavod za socijalnu zaštitu sprovodi ovaj program kroz dva vida: 1) stanovanje uz podršku za mlade koji se osamostaljuju i 2) stanovanje uz podršku za osobe sa invaliditetom.

Program „Stanovanje uz podršku za mlade koji se osamostaljuju" je namenjen prvenstveno mladim osobama u uzrastu između 15 i 26 godina, koje po prestanku smeštaja u ustanovi socijalne zaštite ili hraniteljske porodice, odnosno po prestanku boravka u ustanovi za vaspitanje dece i omladine odnosno u ustanovi za izvršenje krivičnih sankcija, ne mogu ili ne žele da se vrate u biološku ili srodničku porodicu, niti su u mogućnosti da bez podrške započnu samostalan život[184].

---

[184] Republički zavod za socijalnu zaštitu, *Stanovanje uz podršku za mlade koji se osamostaljuju i*

Program „Stanovanje uz podršku za osobe sa invaliditetom” predstavlja prvi program iz oblasti socijalne zaštite u Srbiji koji pruža poseban oblik socijalne zaštite koji omogućava izmeštanje iz institucija i početak novog života u zajednici, za osobe sa fizičkim invaliditetom, odnosno za osobe sa urođenim ili stečenim fizičkim, senzornim, intelektualnim ili emocionalnim oštećenjima, a koje su u mogućnosti da upravljaju posledicama svog invaliditeta uz redovnu podršku i superviziju.[185] Ovaj program omogućuje, pored odgovarajućeg smeštaja, pružanje adekvatne i stručne pomoći i podrške korisnicima sa ciljem da ostvare što veći stepen samostalnosti. Ovaj program je dugotrajno dostupan zainteresovanim korisnicima od navršenih 15 godina, a trajanje usluge zavisi od složenosti invaliditeta i potreba[186].

Finansiranje. Finansiranje Programa „Stanovanje uz podršku” se vrši iz republičkog budžeta, iz budžeta autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave.

---

osobe sa invaliditetom: Smernice za uspostavljanje i pružanje usluga (Beograd: Republički zavod za socijalnu zaštitu, 2013), str. 19.

185 Centar za smeštaj i dnevni boravak dece i omladine ometene u razvoju, „Stanovanje uz podršku – nova usluga u sistemu socijalne zaštite”, preuzeto 26. 11. 2016. http://www.centarbgd.edu.rs/stanovanje-uz-podrsku-nova-usluga-u-sistemu-socijalne-zastite/.

186 Pilot-program iz oblasti socijalne zaštite, zasnovan na modelu *Mental Health Initiative*, predstavlja prvi program u Srbiji koji obezbeđuje i osigurava osnovna prava osobama sa intelektualnim i drugim razvojnim smetnjama, preuzeto 26. 11. 2016. http://www.downsindrom.org/index.php?option=com_content&view=article&id=107%3Aprojekat-qstanovanje-uz-podrkuq&catid=49%3Aprojekti&Itemid=80&lang=lat.

8.2. Modeli dugoročne stambene podrške

Aktuelni glavni modeli dugoročne stambene podrške u Srbiji podrazumevaju dodelu socijalnih stanova u zakup, odnosno, za najugroženije korisnike, dodelu socijalnih stanova u subvencionisanom zakupu, odnosno dodelu socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima.

U dosadašnjoj praksi ovi modeli stambene provizije su bili obezbeđeni uglavnom kroz realizaciju programa izgradnje i dodele socijalnih stanova, koji se odvijao u određenim vremenskim ciklusima. Problem ovakve raspodele, odnosno pružanja usluga stanovanja za najugroženije korisnike, leži u činjenici da ne postoji mogućnost kontinuiteta pružanja ovih usluga van ciklusa aktuelnog programa. To znači da najugroženi korisnici, koji su bili u situaciji stambene ugroženosti ili drugih porodično-socijalnih problema gde im je bilo neophodno hitno stambeno zbrinjavanje u okviru dostupnih modela privremene stambene podrške, zapravo bivaju izloženi dodatnim rizicima i prepušteni neizvesnosti pošto im istekne vremensko ograničenje, utvrđeno zakonom, za korišćenje institucionalnog stambenog zbrinjavanja[187]. U aktuelnoj praksi stambenog zbrinjavanja najugroženijeg stanovništva uočava se ovaj jaz između modela privremene i modela dugoročne stambene podrške, koji bi trebalo rešiti u budućnosti.

---

[187] Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

8.2.1. Socijalno stanovanje u subvencionisanom zakupu

Ukratko o konceptu. Socijalno stanovanje u subvencionisanom zakupu[188] danas je u Srbiji jedan od dva najčešće primenjivana modela socijalnog stanovanja (pored socijalnog stanovanja u zaštićenim usovima).[189] Međutim, često ovaj vid stanovanja nije dostupan najugroženijim porodicama, bilo zato što ne zadovoljavaju neki od postavljenih kriterijuma, bilo zato što su mesečni troškovi stanovanja, iako subvencionisani, previsoki za njihove prihode. Zbog toga je neophodno da se postojeći koncept dopuni i unapredi prostornim, fizičkim i finansijskim merama pomoću kojih će biti prevaziđen ovaj jaz između stambenog rešenja i potreba i mogućnosti korisnika. To, između ostalog, obuhvata i primenu raznovrsnijih arhitektonsko-urbanističkih rešenja od onih koja se danas primenjuju, poput izgradnje socijalnih stanova u prizemnim i jednospratnim zgradama u nizu, dvojnim kućama i sl., kao i postavljanje pomoćnih objekata na parceli u skladu sa ekonomskim aktivnostima domaćinstva, poput ostava za odlaganje sekundarnih sirovina. Lokacija stanova treba da bude odabrana tako da ne zahteva nerealno visoka ulaganja u njeno opremanje infrastrukturom (vodovod, kanalizacija, struja, voda, telefon, itd.) i da je u blizini postojećeg stambenog tkiva i usluga (škola, dom zdravlja, prodavnica, javni prevoz i sl.).[190] Korisnici stanova treba da budu pripadnici različitih osetljivih grupa

---

188 Opis ovog modela nastao je na osnovu ranijih istraživanja (Vidi: Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, *Stambeni modeli za podstandardna romska naselja Smernice za lokalne samouprave, organizacije civilnog društva i romske zajednice* (Beograd: Misija OEBS-a u Srbiji, 2014)*, str.* 63–74), kao i na osnovu dodatnih istraživanja i razgovora sa relevantnim akterima tokom sprovođenja ovog projekta *Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja.*

189 U Srbiji je ideja državne ili opštinske stambene podrške putem izgradnje stanova koji će biti u javnom vlasništvu i davani u zakup siromašnim domaćinstvima bez stana začeta pre više od jednog veka, kada su u Beogradu 1911. godine izgrađeni prvi opštinski stanovi koji su davani u zakup opštinskim službenicima sa niskim primanjima. (Vidi: Zlata Vuksanović-Macura, „Socijalni stanovi Beograda u prvoj polovini 20. veka", *Nasleđe* XII (2011), str. 65–89)

190 O elementima i kriterijumi za procenu lokacije za socijalno stanovanje vidi smernice urađene u okviru projekta *Sagradimo dom zajedno,* koji je realizovan u Beogradu i koji je sprovodio UNOPS uz finansijsku podršku Evropske unije. *Kriterijumi za evaluaciju lokacija za socijalno stanovanje,* preuzeto 20. 10. 2016, http://www.sagradimodom.org/dokumenti/sr/26_610332_kriterijumi-za-evaluaciju-lokacija.pdf.

kako bi se izbegla njihova društvena i fizička segregacija u odnosu na okruženje. Ovaj stambeni model veoma je povoljan za samohrane majke, kao i za diskriminisane žene i žene koje su preživele porodično nasilje, jer pruža više sigurnosti (bezbednosti) svim članovima domaćinstva. U terenskom istraživanju sprovedenom u okviru projekta *Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja* u beogradskim romskim naseljima Antena i Čukarička šuma, za ovaj stambeni model se opredelilo gotovo 37% ukupnog broja domaćinstava u oba naselja.

Opis današnje prakse. Pod socijalnim stanovanjem u subvencionisanom zakupu danas se u Srbiji podrazumevaju stanovi, uglavnom u višespratnim zgradama, koji se nalaze u javnom vlasništvu (opštine ili države) i koji se daju na korišćenje na određeno vreme po povoljnijem zakupu od tržišnog licima i domaćinstvima koja su socijalno i stambeno ugrožena. Korisnici stanova, osim zakupa, plaćaju i druge troškove stanovanja (struju, vodu, grejanje i dr., kao i porez na osnovu korišćenja imovine). Jedan od većih problema u dosadašnjoj praksi i primeni ovog modela bili su visoki troškovi stanovanja, koje najugroženije i porodice sa niskim prihodima nisu mogle da plate, što je dovodilo do visokih dugovanja.[191] Takođe, kapaciteti institucija zaduženih za rad sa korisnicima, kao i onih zaduženih za održavanje stanova i zgrada nisu ni dovoljni ni adekvatni da odgovore na svakodnevne zahteve i potrebe.

Generalno govoreći, uslovi pod kojima se mogu koristiti socijalni stanovi koji se daju u zakup bliže su dati Uredbom o stanovima za socijalno stanovanje. Tako se ovi stanovi mogu koristiti na osnovu zakupa na određeno vreme, do 3 godine, bez mogućnosti sticanja svojine putem kupovine ili otkupa. Uredba daje i izvesnu fleksibilnost u definisanju

[191] Intervju sa g. Goranom Blagojevićem, Sekretarijat za imovinske i pravne poslove Grada Beograda od 2. 10. 2016.

načina korišćenja stanova, pa uslovi korišćenja mogu biti utvrđeni i prema posebnim programima socijalnog stanovanja, odnosno odredbama zakona o potvrđivanju međunarodnih ugovora kojima se uređuje izgradnja stanova za socijalno stanovanje u Republici Srbiji.

Gde model može da bude korišćen. Model može da bude primenjivan u svim sredinama gde za to postoji potreba. Izvesnu prepreku u tom smislu može predstavljati nedostatak institucionalnih kapaciteta za njegovu realizaciju, osobito u manjim i slabije razvijenim sredinama. Do sada je model socijalnog stanovanja u subvencionisanom zakupu primenjivan u Valjevu, Kragujevcu, Pančevu, Beogradu (u Zemunu i Novom Beogradu), Nišu, Kraljevu, Staroj Pazovi, Čačku i Požarevcu. Najviše stanova po ovom modelu je izgrađeno u Beogradu, gde je takođe načinjen iskorak u organizacionom smislu, pa je model socijalnog stanovanja u subvencionisanom zakupu realizovan zajedno sa modelom socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima, odnosno u okviru jedne zgrade postoje stanovi koji se koriste na osnovu jednog ili drugog modela.

Strateški i pravni osnov za primenu modela. Zakonom o socijalnom stanovanju[192] postavljen je pravni osnov za primenu ovog modela. Pravni osnov su i podzakonska akta proizašla iz ovog zakona, uključujući i Uredbu o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje.[193] Osim navedenih, pravni osnov je i Zakon o planiranju i izgradnji sa svojim podzakonskim aktima. Glavni strateški osnov jeste Nacionalna strategija socijalnog stanovanja[194] i Akcioni plan za njeno sprovođenje.

192 Zakon o socijalnom stanovanju, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009.

193 Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje, *Službeni glasnik RS,* br. 26/2013.

194 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

Izvor i način finansiranja. Prema odredbama Zakona o socijalnom stanovanju stanovi za socijalno stanovanje mogu se finansirati iz budžeta Republike Srbije, donacija, domaćih i inostranih kredita, sredstava iz otplate kredita i drugih izvora u skladu sa Zakonom. U dosadašnjoj praksi, sredstva za izgradnju obezbeđivali su inostrani donatori, a ređe su sredstva bila obezbeđivana iz lokalnih budžeta (Beograd i Kragujevac). Lokalne samouprave su obezbeđivale lokacije i infrastrukturu, tehničku dokumentaciju, dozvole za gradnju i upotrebu, priključke na infrastrukturne instalacije, kao i investiciono održavanje zgrada i stanova. Posebno je važno da se još tokom planiranja izgradnje ili odabira korisnika stanova za socijalno stanovanje u subvencionisanom zakupu, obezbede i opredele sredstva za stambene dodatke za plaćanje zakupa i računa za komunalne usluge, za domaćinstva kod kojih troškovi stanovanja prelaze jednu trećinu njihovih prihoda, kao što je predviđeno Uredbom o stanovima za socijalno stanovanje.

Očekivani kvalitet. Generalno posmatrano, kvalitet ovako podignutih stanova je visok. Potrebno je da struktura i površina stana budu u skladu sa veličinom domaćinstva koje koristi stan kako ne bi došlo do prenaseljenosti. Potrebno je da stan bude opremljen standardnom opremom i instalacijama, ali sve to uz uzimanje u obzir i platežne mogućnosti porodica i njihovih prihoda. Prema dosadašnjim iskustvima iz Beograda, visoki troškovi stanovanja često su prouzrokovani vrstom grejanja, odnosno postojanjem centralnog/ daljinskog grejanja čija cena se obračunava prema površini stana. Kako bi se ovi troškovi smanjili, potrebno je uvoditi i druge racionalnije vidove zagrevanja.

Konstrukcija i materijali. Zgrade sa stanovima za socijalno stanovanje grade se standardnim i kvalitetnim građevinskim materijalima. Reč je o višespratnim stambenim zgradama, klasično građenim, sa uobičajenim građevinskim materijalima i konstrukcijom koja je skeletna ili masivna. Zgrade su standardno termički izolovane. Do sada u Srbiji nisu široko primenjivani inovativni materijali, niti su dovoljno korišćeni potencijali alternativnih izvora energije prilikom socijalne stanogradnje. Radi postizanja niže cene izgradnje, a time i zakupa, u budućoj izgradnji je potrebno predvideti ugradnju standardnih, ali povoljnijih materijala i opreme, kao i korišćenje alternativnih izvora energije. Jedno od takvih rešenja može biti i unapređeni štednjak, koji bi zamenio tri vrste uređaja – grejanje radijatorima, kuvanje na električnom ili gasnom štednjaku i pripremu tople vode električnim bojlerom, što zahteva i izgradnju dimnjaka, obezbeđenje ostave za ogrev i drva kao ekološki prihvatljivog goriva.[195]

Ko je izvođač. Glavni akteri u realizaciji ovog stambenog modela jesu lokalne samouprave i njihove službe (za izgradnju, urbanizam, imovinsko-pravne poslove i dr.), ukoliko postoje – stambene agencije (odnosno licencirane neprofitne stambene organizacije), centar za socijalni rad, organizacije civilnog društva, ugrožene porodice i drugi potencijalni korisnici stanova, kao i donatori.

Cena. Cena za stanove izgrađene u okviru ranijih programa socijalnog stanovanja kretala se od 400 do 450 evra/m^2 neto stambene površine, ne računajući vrednost pribavljanja i opremanja zemljišta za izgradnju. Međutim, ovakva cena izgradnje za posledicu ima i visine zakupa koje

---

[195] Zlata Vuksanović-Macura, „Stambena rešenja za domaćinstva sa niskim prihodima: mogućnost unapređenja stambenog komfora", u: *Prostorni, ekološki, energetski i društveni aspekti razvoja naselja i klimatske promene,* ur. Mila Pucar i Marina Nenković-Riznić (Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, 2016), str. 422.

su nedostupne ugroženim domaćinstvima, tako da je neophodno njeno snižavanje, koje se, na primer, može postići ugradnjom standardne, ali skromnije opreme. Ponovićemo: kada je reč o izgradnji, potrebno je projektovati skromniju opremu, ali takvu koja će biti energetski efikasna kako bi se smanjili troškovi stanovanja.

Očekivani troškovi stanovanja. Korisnici socijalnog stanovanja plaćaju subvencionisani zakup i sve komunalne troškove (voda, grejanje, odnošenje smeća, struja i dr.). Visina zakupa je različita u različitim gradovima i bila je definisana u zavisnosti od vremena izgradnje i programa u okviru kojeg su stanovi podignuti. Vrsta i visina subvencija takođe variraju od grada do grada, dok je jedinstven sistem subvencija uspostavljen radi subvencionisanja troškova ugroženih potrošača za utrošenu električnu energiju, prirodni gas i toplotnu energiju.[196] Visina zakupa u stanovima koji su izgrađeni u okviru programa SIRP UN-HABITAT-a kretala se u rasponu od 1,3 do 1,6 evra/m^2 (usled različitih troškova izgradnje u svakom gradu), tako da je mesečni zakup bio između 30 i 80 evra, u zavisnosti od veličine stana.[197] U Beogradu, visina zakupa je u direktnoj korelaciji sa kvalitetom i površinom stana i krajem 2016. godine bila je oko 50 dinara/m^2, što je obračunato prema odredbama Zakona o stanovanju.[198] Visina drugih troškova stanovanja zavisi od potrošnje (voda i struja) ili od površine stana (grejanje, iznošenje smeća, porez i dr.). Za troškove komunalnih usluga

---

196 Uredba o energetski zaštićenom kupcu, odnosno ugroženom kupcu toplotne energije, *Službeni glasnik RS,* br. 90/2013.

197 Đorđe Mojović i Zlata Vuksanović-Macura, „Construction of new housing units for low-income refugees and other vulnerable households / Izgradnja novih stanova za izbeglice sa niskim primanjima i ostala stambeno ugrožena domaćinstva", u: *SIRP Book: Settlement and Integration of Refugees programme in Serbia 2005-2008 / Knjiga o SIRP-u: Program stanovanja i trajne integracije izbeglica u Srbiji 2005-2008,* ur. Lihija Ramirez i dr. (Beograd: UN-HABITAT Beograd), str. 42–43.

198 Zakon o stanovanju, *Službeni glasnik RS,* br. 50 / 1992, 76 / 1992, 84 / 1992 - ispravka, br. 33 / 1993, 53 / 1993 - dr. zakon, br. 67 / 1993 -dr. zakon, br. 46 / 1994, 47 / 1994 - ispravka, br. 48 / 1994 - dr. zakon, br. 44 / 1995 - dr. zakon, br. 49 / 1995, 16 / 1997, 46 / 1998, 26 / 2001, 101 / 2005 - dr. zakon, br. 99 / 2011.

moguće je ostvariti umanjenje računa do 50% ukoliko se ispunjavaju određeni socijalni uslovi i računi plaćaju redovno. Ako visina zakupa prelazi jednu trećinu mesečnih prihoda porodice (uključujući i sva socijalna primanja), moguće je ostvariti subvencije za zakup. Anketirana domaćinstva iz naselja Antena i Čukarička šuma koja smatraju da je socijalno stanovanje u subvencionisanom zakupu odgovarajući model za njih rekla su da bi mesečno mogla da izdvoje između 1.000 i 3.000 dinara za plaćanje zakupa, dok se za sumu veću od 5.000 dinara nije izjasnilo nijedno domaćinstvo.

Vreme potrebno za izvođenje radova. Prosečno vreme za realizaciju jednog projekta izgradnje stambenog objekta kretalo se u rasponu od dve i po do tri godine. Od toga je oko godinu i po do dve godine odlazilo na pripremu lokacije, izradu tehničke dokumentacije i pribavljanje odobrenja za izgradnju, dok je oko godinu do godinu i po bilo utrošeno za odabir izvođača radova i izgradnju objekta. Proces odabira korisnika stanova u proseku je trajao oko pola godine, ponekad i duže.

8.2.2. Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima

Ukratko o konceptu. Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima[199] je deo usluga socijalne zaštite kojima lokalne samouprave socijalno ugroženim domaćinstvima obezbeđuju stanovanje u stanovima namenjenim za ovaj oblik zaštite i pružaju im odgovarajuće oblike pomoći u samostalnom življenju, kroz aktivnosti „domaćina objekta" i posebnu podršku Centra za socijalni rad. Stanovi se daju na korišćenje licima u stanju socijalne

[199] Opis ovog modela nastao je na osnovu ranijih istraživanja (Vidi: Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, *Stambeni modeli za podstandardna romska naselja Smernice za lokalne samouprave, organizacije civilnog društva i romske zajednice* (Beograd: Misija OEBS-a u Srbiji, 2014), br. 63–74), kao i na osnovu dodatnih analiza i razgovora sa relevantnim akterima tokom sprovođenja projekta *Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja*.

potrebe i bez stana, kao što su korisnici novčane socijalne pomoći, samohrani roditelji sa decom, osobe sa invaliditetom, stara lica, žrtve porodičnog nasilja i sl. „Domaćin objekta" se bira među stanarima zgrade. Zadužen je i plaćen da pruža pomoć i podršku ostalim stanarima koji su iz različitih razloga nemoćni, da se stara o poštovanju kućnog reda, da održava zajedničke prostorije i da brine o objektu i imovini. Korisnici socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima ne plaćaju zakup, a plaćanje komunalija je različito rešeno od jedne do druge opštine. Ovaj model posebno je pogodan za samohrane majke koje su nezaposlene, koriste neki drugi vid socijalne pomoći ili imaju niska primanja, jer daje mogućnost visokog subvencionisanja ili potpunog oslobađanja od plaćanja troškova stanovanja (komunalne usluge i sl.), bezbedan je i domaćinstvu pruža adekvatan stambeni komfor.

Opis današnje prakse. Lokalne samouprave su u svojim odlukama o pravima i uslugama socijalne zaštite različito definisale korisnike ovog vida podrške. Ipak, u dosadašnjoj praksi, glavni korisnici bile su izbeglice i raseljena lica, smešteni u kolektivnim centrima, kao i socijalno ugroženo lokalno stanovništvo, u odnosu 80% izbeglice i raseljeni i 20% lokalna populacija. Ovakva struktura korisnika uglavnom je bila određena prethodnim zahtevima i ciljevima programa u okviru kojih je realizovana izgradnja stanova. Prema evidenciji udruženja Hausing centar u periodu od 2003. do oktobra 2016. godine u 43 opštine su podignuta 1.274 stana i u njih je useljeno 3.402 korisnika. Od ovog broja, 521 osoba (odnosno 15,31%) bili su Romi, pretežno iz populacije raseljenih lica, dok su veoma retko identifikovani kao „lokalno socijalno ugroženo stanovništvo".[200] Značajnom procentu Roma kao korisnika ovih stanova doprineo je projekat *Sagradimo dom zajedno,* koji je realizovan u Beogradu tokom

---

[200] *Realizovani projekti socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima u Srbiji u periodu od 2003. do oktobra 2016,* preuzeto 21. 11. 2016, http://www.housingcenter.org.rs/download/SSZU_kapaciteti_u_Srbiji_realizovani_2003-2016.pdf.

2012–2014. godine, u okviru kojeg je useljeno 258 osoba, što je gotovo polovina ukupnog broja Roma koji su korisnici ovog programa.

Gde model može da bude korišćen. Kao i kod socijalnog stanovanja u subvencionisanom zakupu, i ovaj model može biti primenjivan u svim lokalnim samoupravama gde za tim postoji potreba. Zanimljiv je primer opštine Knjaževac, koja je razvila poseban oblik socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima gde su seoska domaćinstva, odnosno seoske okućnice i kuće fizički okvir ove usluge.[201]

Strateški i pravni osnov za primenu modela. Model se oslanja i na Nacionalnu strategiju za rešavanje pitanja izbeglica i raseljenih lica[202], a takođe je prepoznat i u Nacionalnoj strategiji socijalnog stanovanja kao najpovoljnije rešenje za socijalno ugrožena domaćinstva bez stana i sa prihodima ispod relativne granice siromaštva, koji ne omogućavaju ni plaćanje subvencionisane zakupnine. Sprovodi se prema odredbama Zakona o socijalnoj zaštiti[203] i relevantnim odlukama lokalnih samouprava, gde različite opštine i gradovi imaju različiti pristup ovoj materiji u zavisnosti od lokalnih mogućnosti.

Izvor i način finansiranja. Sredstva za izgradnju zgrada i stanova obezbeđivana su kroz međunarodne donatorske programe, poslednjih godina najviše iz IPA fondova. Lokalne samouprave obezbeđuju lokaciju i infrastrukturu, dozvole za gradnju i upotrebu, priključke na instalacije, investiciono održavanje zgrada i stanova, kao i platu za domaćinsku porodicu. Od kraja 2011. godine značajan broj stanova podiže se u okviru *Regionalnog programa stambenog zbrinjavanja,* u kome je glavni donator

---

201 Pravilnik o izboru korisnika i načinu i uslovima pružanja usluge socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima, *Službeni glasnik Opštine Knjaževac,* br. 18/2012.

202 Nacionalna strategija za rešavanje pitanja izbeglica i interno raseljenih lica za period od 2015. do 2020. godine, *Službeni glasnik RS,* br. 62/2015 14 .7. 2015.

203 Zakon o socijalnoj zaštiti, *Službeni glasnik RS,* br. 24/2011 4. 4. 2011.

Evropska komisija, a koji se sprovodi s ciljem obezbeđivanja trajnih stambenih rešenja za najugroženije izbeglice.[204]

Očekivani kvalitet izgradnje. Površina stanova se kretala u rasponu 20–50 m^2, mada su sve češći i stanovi većih površina prilagođeni mnogočlanim porodicama. Svi stanovi imaju kupatilo, kuhinju ili čajnu kuhinju, dnevnu sobu, jednu do dve spavaće sobe, a ponekad i balkon. Ukoliko u sklopu zgrade postoji i podrum, tada je svakom stanu dodeljena jedna podrumska prostorija. Stanovi imaju solidan komfor i opremljeni su instalacijama za vodu, kanalizaciju i struju, a ponekad i za grejanje (centralno ili etažno). Prizemne partije zgrada su prilagođene potrebama osoba koje se kreću u kolicima.

Konstrukcija i materijali. Objekti stanovanja u zaštićenim uslovima su višespratne stambene zgrade, visine do četiri sprata. Građeni su standardnim i kvalitetnim građevinskim materijalima u skeletnom ili masivnom konstruktivnom sistemu. Zgrade su standardno termički izolovane. U početnim fazama primene ovog modela primenjivani su tipizirani objekti, a kasnije je veća pažnja bila posvećena izgledu i oblikovnim karakteristikama zgrade, ali i dalje bez primene inovativnih materijala ili alternativnih izvora energije.

Cena. Proizvodna cena se za stanove koji su građeni u četiri opštine tokom 2007. godine kretala od 270 do 340 evra/m^2 bruto građevinske površine, pri čemu je postignuta cena izgradnje za neto stambenu površinu u Smederevu i Vranju bila 440 evra/m^2, a u Leskovcu 540 evra/m^2.[205] Prema evidenciji

---

[204] U okviru ovog programa planirana je izgradnja novih stanova za socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima (Regionalni stambeni program se sprovodi u Republici Srbiji, Republici Hrvatskoj, Federaciji Bosne i Hercegovine i Crnoj Gori, preuzeto 12. 11. 2016, http://www.kirs.gov.rs/articles/regionalniproces.php?lang=SER).

[205] Đorđe Mojović, *Evaluacija projekta IPA 2007. koji je realizovao UNHCR u saradnji sa Hausing centrom* (Beograd: UNHCR, 2011), preuzeto 21. 11. 2016,

Hausing centra, u opštinama u kojima je ova organizacija učestvovala u realizaciji ovog modela u periodu 2008−2014. godine prosečna cena neto stambene površine bile je 480 evra/m^2 (ova cena uključuje i stepeništa, hodnike, podrum, pristupni plato, staze, klupe i sl.).

Očekivani troškovi stanovanja. Korisnici socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima ne plaćaju zakup, dok lokalne samouprave različito regulišu uslove plaćanja računa za struju i komunalne usluge. U Nišu je Grad obezbeđivao besplatno grejanje, a korisnici su mogli da ostvare pravo na popust na mesečne račune za komunalne usluge (vodu, odnošenje smeća itd.). Kragujevac je obezbeđivao subvencije za domaćinstva za potrošnju vode do 3 m^3 po domaćinstvu (oko 200 dinara mesečno). U Smederevu, grad je plaćao delimično ili u celosti (u zavisnosti od prihoda domaćinstva) račune za struju i komunalne troškove i obezbeđivao je besplatan ogrev svim domaćinstvima. Opština Knjaževac je plaćala celokupne troškove stanovanja korisnicima čiji su prihodi jednaki minimumu ili ispod minimuma socijalne zaštite.

Ko je izvođač. U dosadašnjoj praksi, glavni akter na republičkom nivou je bio Komesarijat za izbeglice i migracije, u saradnji sa Ministarstvom rada i socijalne politike, dok su na lokalnom nivou u različitim opštinama bile zadužene različite institucije (centar za socijalni rad, stambena agencija i sl.).[206] Izgradnja je realizovana uz tehničku pomoć domaćih ili međunarodnih nevladinih organizacija (Hausing centar, Danski savet za izbeglice i dr.). Centri za socijalni rad su odgovorni i za upravljanje imovinom i rad sa korisnicima. Važnu ulogu u svakodnevnom funkcionisanju imaju i „domaćinska porodica" koja stanuje u jednom od stanova u zgradi.

---

http://www.pur.rs/publikacija/9/studija-evaluacije-projekta-socijalnog-stanovan%D1%98a-u-za%C5%A1ti%C4%87enim-uslovima.

206 Iscrpno objašnjenje uloga i obaveza glavnih aktera u realizaciji programa socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima dat je u: Marija Vujošević i Branislava Žarković, *Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima – podrška za dostojanstven život. Vodič* (Beograd: Hausing Centar, 2010).

Vreme koje je potrebno za izvođenje radova. Uobičajeno vreme potrebno za izvođenje radova, za jednu zgradu sa 20 stanova jeste od 12 do 18 meseci. To obuhvata izradu projektne dokumentacije za zgradu, izgradnju objekta, identifikaciju i izbor korisnika. Ovo podrazumeva da je lokacija prethodno odabrana i da je urađena tehnička dokumentacija za njeno komunalno opremanje.

Autori: Zlata Vuksanović-Macura i Vesna Mila Čolić Damjanović

9. Alternativni modeli stambene podrške

Namera prilikom formulisanja ovde iznetih alternativnih stambenih modela bila je da se promoviše i ohrabri primena raznovrsnih i inovativnih pristupa u obezbeđenju socijalnog stanovanja koje će biti dostupno i najugroženijim domaćinstvima i diskriminisanim ženama, kao važne pretpostavke za unapređenje opšteg blagostanja, tolerancije i ravnopravnosti u društvu. Kroz detaljno prikazivanje pojedinačnih modela prepoznata je i mogućnost povezivanja i saradnje različitih aktera iz javnog i civilnog sektora na rešavanju ovog zajedničkog društvenog problema.

Među predloženim alternativnim modelima socijalnog stanovanja, koji će nadalje biti izloženi nalaze se: model unapređenja uslova stanovanja; dodela opremljenih placeva, objekata i sl.; model socijalnog stambenog zadrugarstva; model mikrokuće; zajedničko stanovanje i stambena rešenja za diskriminisane žene. Prilikom formulisanja svakog od prikazanih modela, pošlo se od premise da je pitanje stana mnogo više od obezbeđivanja „krova nad glavom", odnosno fizičkog okvira stambenog prostora ili naselja. Drugim rečima, stanovanje je posmatrano kao jedan od segmenata u međusektorskom i integralnom pristupu koji zahteva istovremeno delovanje i unapređenje ekonomskog položaja domaćinstva, bolji pristup kvalitetnom obrazovanju, socijalnim uslugama i zdravstvenoj zaštiti. To obuhvata i odgovoran odnos svih aktera koji učestvuju u ovom procesu,

od države i stvaranja povoljnog pravnog i strateškog okvira, preko jedinica lokalne samouprave i njihovih službi i preduzeća zaduženih za brigu i rad sa korisnicima i održavanje i upravljanje fizičkim strukturama, do samih korisnika. Takođe, prilikom definisanja stambenih modela imali smo u vidu ona rešenja koja su kao odgovarajuća navela anketirana domaćinstva u istraživanju koje je prethodilo izradi ove studije.[207]

Korisnici alternativnih modela socijalnog stanovanja su osobe koje nemaju stan, a za koje standardni modeli socijalnog stanovanja ne predstavljaju održivo rešenje iz spektra dostupne stambene podrške. Tu se, pre svega, misli na finansijske obaveze koje su korisnici socijalnog stanovanja inače u obavezi da preuzmu, a tiču se plaćanja zakupnine i objedinjenih troškova stanovanja. U ovu kategoriju najugroženijih i najranjivijih slojeva stanovništva, kojima je često neophodno obezbediti brzo i efikasno stambeno zbrinjavanje, spadaju: Romi i Romkinje, izbeglice i prognani, interno raseljena lica, žrtve nasilja, siromašni, beskućnici i dr. Alternativni modeli socijalnog stanovanja treba da omoguće upravo ovoj kategoriji stanovništva stambenu podršku koja je održiva i prilagođena njihovim potrebama i mogućnostima.

Pružaoci usluga alternativnih modela socijalnog stanovanja mogu da budu jedinice lokalne samouprave, nevladine organizacije, udruženja, zadruge i sl., a njihovo finansiranje je moguće ostvariti iz lokalnog budžeta, međunarodnih i domaćih donacija, udruživanjem u zadruge i dr.

[207] Vidi deo 7.2. Najprikladnije stambeno rešenje.

9.1. Model unapređenja uslova stanovanja

U dosadašnjoj praksi u Srbiji, pristup čije je težište na poboljšanju i unapređenju naselja i kuća, uglavnom je korišćen kada se radilo o poboljšanju kvaliteta kuća napravljenih od tvrdog materijala, i to prvenstveno u nehigijenskim naseljima, ali ne i kada su u pitanju bile kuće u slamovima, često nazivane „barake" ili „kartonke".[208] Zbog toga je u ovom delu izložen stambeni model koji predlaže da se i kuće podignute u slamovima, bez obzira na to što su mahom građene od slabih i negrađevinskih materijala, do određene mere poboljšaju malim sredstvima i radovima kako bi se i najsiromašnijim stanovnicima omogućili bolji stambeni i životni uslovi. Model unapređenja stambenih uslova podrazumeva sledeće vrste podrške: pomoć na poboljšanju postojećih baraka montažno-demontažnim elementima; unapređenje uslova stanovanja u naseljima mobilnim elementima, kao i zajednički rad do poboljšane „barake".

9.1.1. Pomoć na poboljšanju postojećih baraka montažno--demontažnim elementima

Ukratko o konceptu. Jedan od rasprostranjenih načina unapređivanja stanovanja siromašnih porodica u Srbiji jeste poboljšanje postojećih kuća, uključujući i kuće podignute u vrlo loše komunalno opremljenim naseljima i takozvane „barake" u naseljima tipa slam. Ovaj koncept se zasniva na

[208] Zlata Vuksanović i Vladimir Macura, *Stanovanje i naselja Roma u jugoistočnoj Evropi: prikaz stanja i napretka u Srbiji* (Varšava: OSCE/ODIHR, 2006), str. 50–51. Praksa raseljavanja i rušenja najbednijih naselja i kuća postojala je i znatno ranije u Beogradu u Srbiji. Takav su i primeri rušenja poznatih beogradskih sirotinjskih naselja Jatagan-mala i Pištolj-mala koja su nastala i porušena u godinama između dva svetska rata. (Vidi: Zlata Vuksanović-Macura, „Jatagan-mala – nastanak, razvoj i nestanak jednog od najpoznatijih beogradskih sirotinjskih naselja", *Godišnjak grada Beograda* LVII (2010), str. 165–170; Zlata Vuksanović-Macura, „Pištolj-mala: najzaostalije nehigijensko naselje međuratnog Beograda", *Godišnjak grada Beograda* LIX (2012), str. 129–152).

više puta dokazanoj tezi da je poboljšanje i unapređenje naselja i kuća bolje i jeftinije od raseljavanja ili preseljenja i izgradnje novih stanova.[209]

Opis današnje prakse. U Srbiji postoje određena iskustva sa ovakvom vrstom pomoći. Donatorske organizacije su dodeljivale najugroženijim porodicama cerade velikih dimenzija, za prekrivanje krovova na barakama. To nije bio trajan materijal, ali je kroz par sezona poboljšao uslove života. U naselju Antena, Grad Beograd je u saradnji sa nemačkom organizacijom za međunarodnu saradnju – GIZ, obezbedio mobilne toalete koji su postavljeni neposredno uz kuće, tako da jedan toalet koristi jedna porodica ili zajedno nekoliko porodica.[210] Kao što se vidi iz ova dva primera, nije reč o pretvaranju baraka u tvrdo građene kuće već o poboljšanju elementarnih stambenih uslova koji će biti onoliko trajni koliko bude trajan i sam slam. U svetu se takođe pristup postepenog unapređenja objekata podignutih u slamovima sve češće promišlja i primenjuje.

Gde model može da se koristi. U svakom slamu, u bilo kojoj opštini u Srbiji koja raspolaže sredstvima dovoljnima da na ovakav način pomogne najugroženijim romskim porodicama.

Strateški i pravni okvir. U Strategiji za inkluziju Roma i Romkinja, u delu stanovanja, postoji načelan stav da svaki od oblika stanovanja Roma treba da bude unapređen ako je to moguće. Ne postoje pravna ograničenja za primenu ovog modela.

---

209 Vidi, na primer: UN Special Rapporteur on Adequate Housing, *How to deal with projects that involve forced evictions and displacement?*, preuzeto 16. 11. 2016, https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2011/01/guide_forced_eviction_english_issu_rev2011.pdf.

210 Osim mobilnih toaleta, u naselju su postavljene korpe za sekundarne sirovine i obezbeđena cisterna sa pijaćom vodom. (Na osnovu uvida na terenu u martu i avgustu 2016. godine. Takođe vidi: „Cisterne sa pijaćom vodom za romska naselja na Novom Beogradu i Mirijevskom brdu", *Blic*, 29. 1. 2016).

Izvor i način finansiranja. Mada su se dosadašnje inicijative uglavnom oslanjale na donatorska sredstva, gradski/opštinski budžet bi trebalo da bude primarni izvor finansiranja (bez čekanja na donatore), s obzirom na to da su sredstva za ovakvu vrstu pomoći porodicama minimalna. Sredstva donatora takođe su prihvatljiva, mada bi bilo bolje iskoristiti ih za neke zahtevnije radove na poboljšanju naseljskih i stambenih uslova.

Očekivani kvalitet. Montažno-demontažni elementi koji se mogu koristiti moraju da zadovolje zahteve u pogledu zaštite od požara, uslovnu trajnost, konstruktivnu stabilnost i sl. kako ne bi došlo do povređivanja ili neke veće nesreće.

Cena. S obzirom na to da se montažno-demontažni elementi postavljaju kao privremena sredstva poboljšanja koja ostaju u vlasništvu grada/opštine, porodice ne bi trebalo da snose bilo kakvu nadoknadu za postavljanje ovih elemenata.

Konstrukcija i materijali. Elementi za unapređenje kuće i njenog korišćenja, prema dosadašnjem iskustvu, mogu da budu: mobilni toaleti (poželjno je zaseban za svako domaćinstvo, a moguće je i po jedan za dva domaćinstva); nezapaljiva i nepropusna cerada za prekrivanje postojećeg krova; zatim, novi laki mobilni krov koji se postavi iznad postojećeg i koji istovremeno deluje i kao termička zaštita (dupli krov); konstruktivno nezavisne nadstrešnice na mobilnim temeljima; popločanje za deo dvorišta; nezavisna platforma ispred kuće sa tremom; burad za zahvatanje i čuvanje kišnice; korpe za papir i druge sirovine. Pored ovoga, potrebno je da se za celo naselje obezbede i cisterne sa pijaćom vodom, a za svako domaćinstvo potreban broj bidona zapremine 5 litara. Većina ovih struktura može da bude izrađena od cevi i spojnica za skele tako da može da se demontira u slučaju

potrebe. Deo materijala može da bude i polovan ili pripremljen za ponovno korišćenje.

Ko je izvođač. S obzirom na to da je reč o elementima koje bi trebalo da obezbedi grad/opština i koji ostaju u njihovom trajnom vlasništvu, bilo bi najcelishodnije da montažu ovih elemenata urade javna komunalna preduzeća. Takođe, moguće je i angažovanje porodica koje bi kroz podržanu samogradnju izvodile neke jednostavnije radove. Moguće je i da porodice obezbede, odnosno sakupe deo polovnog materijala koji se ugrađuje.

Kolika je cena izrade. Procena je da bi poboljšanje kakvo je opisano u ovom modelu bilo moguće ostvariti sa 500 do 1.000 evra po kući.

Vreme za izvođenje radova. Vreme izvođenja radova za poboljšanje jedne kuće je jedan do dva dana. Ekipa od 5–6 radnika iz nekog od komunalnih preduzeća mogla bi za dvadesetak dana da poboljša uslove u slamu sa oko 50 kuća.

9.1.2. Unapređenje uslova stanovanja u naseljima mobilnim elementima

Ukratko o konceptu. U Srbiji postoji praksa unapređivanja nehigijenskih naselja, ali ne i uslova stanovanja i življenja u slamovima. Široko prihvaćena je postala pretpostavka da slamove ne treba unapređivati, već da ih treba ukloniti, porodice raseliti i smestiti u pristojne stanove. Ova praksa, međutim, daje slabe rezultate. Od svih slamova u Beogradu, svega nekoliko je raseljeno, a za mali broj njihovih porodica je obezbeđen smeštaj u adekvatnim stanovima. Iz tog razloga predlažemo privremeno unapređenje slamova sredstvima mobilnog, montažno-demontažnog i

privremenog karaktera kojima javna komunalna preduzeća već raspolažu. Reč je o poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova u naselju, što doprinosi i poboljšanju kvaliteta života pojedinačne porodice.

Opis današnje prakse. Ne postoji praksa unapređivanja uslova stanovanja i življenja u slamovima. Jedan od pozitivnih primera delimičnog unapređivanja jeste naselje Antena na Novom Beogradu, gde je Grad Beograd, u saradnji sa nemačkom organizacijom za međunarodnu saradnju – GIZ, žiteljima obezbedio mobilne toalete, cisternu sa pijaćom vodom i korpe za papir koji žitelji sakupljaju.[211]

Gde može da se koristi. Koncept unapređivanja slamova mobilnim, montažno-demontažnim i privremenim elementima moguće je primeniti u bilo kom slamu, pri čemu osnovni koncept treba da bude prilagođen konkretnoj situaciji.

Strateški i pravni okvir. Strateški okvir postoji u Strategiji za društveno uključivanje Roma i Romkinja, dok pravni okvir treba dalje ispitivati.

Izvor i način finansiranja. Postavljanje i eventualno održavanje trebalo bi da se finansiraju iz budžeta grada/opštine.

Očekivani kvalitet. Svi elementi koji bi se koristili predviđeni su za masovnu upotrebu i imaju odgovarajuće ateste o kvalitetu.

Cena. Ovo bi trebalo da je vrlo jeftin način unapređivanja uslova života u slamovima. Stanovnici ne bi trebalo da imaju bilo kakve dodatne troškove.

---

[211] Na osnovu uvida na terenu. Takođe vidi: „Cisterne sa pijaćom vodom za romska naselja na Novom Beogradu i Mirijevskom brdu", *Blic,* 29. 1. 2016.

Konstrukcija i materijali. Reč je o konstrukcijama i materijalima kojima grad/opština generalno već raspolaže u okviru pojedinih javnih komunalnih preduzeća. Iz tog fundusa bi mogli da se koriste elementi za poboljšanje naseljskih uslova. Mobilni elementi za unapređenje naselja mogu biti: velike betonske ploče koje se koriste na gradilištima, a koje se mogu upotrebiti za pretvaranje blatnih staza u slamu u privremenu zastrtu stazu; temelji sa metalnim stubom za razne namene, od stubova za tremove sa ceradom do stubova za ograde; perforirane sigurnosne ograde ka prometnim ulicama; temelji tipa „jarac" za postavljanje raznih kontejnera, platformi i sl. (sličan je temeljima koje imaju bašte kafića); kontejneri prerađeni za privremenu učionicu; kontejneri prerađeni za dečji vrtić; kontejneri prerađeni za kupatilo; kontejneri prerađeni za vešernicu sa mašinama za veš i tome slično, zavisno od potreba porodica.

Ko je izvođač. Gradska javna komunalna preduzeća mogla bi da instaliraju one elemente kojima već raspolažu. Tu se misli na preduzeća za puteve i ulice, vodovod i kanalizaciju, električnu energiju, gradsko zelenilo i sl.

Kolika je cena instaliranja mobilne opreme. Minimalna, u okvirima svakodnevnih troškova rada javnih komunalnih preduzeća. Cena obuhvata transport mobilnih elemenata, njihovo postavljanje prema situacionom planu, kasniju demontažu i odnošenje. Ne može se u ovom trenutku izdati procena cene realizacije ovog modela, jer nisu rađeni predmeri i predračuni s obzirom na to da program opreme i elemenata treba da proizađe iz analize potreba porodica, naselja i mogućnosti pojedinih komunalnih preduzeća koja bi učestvovala u primeni modela ili pojedinih rešenja. Ipak, na osnovu iskustava iz ranije realizovanih srodnih projekata, cena bi mogla da se poredi sa cenom uređenja jednog do dva dečja igrališta u Beogradu, što se kreće u rasponu od 20.000–60.000 evra po jednom slamu.

Vreme za izvođenje radova. Potrebno je oko mesec do mesec i po dana za uređivanje uslova u jednom slamu veličine oko 50 kuća.

9.1.3. Zajedničkim radom do poboljšane „barake"

Ukratko o konceptu. Zamisao ovog modela jeste da se iskoriste i ujedine raznovrsni kapaciteti romske zajednice i njihove potrebe i reciklaža kako bi se napravile bolje kuće od loših „baraka", koje danas dominiraju u većini romskih slamova. Koncept počiva na nekoliko činjenica. Prvo, siromašni Romi koji se bave sakupljanjem sekundarnih sirovina takođe sakupljaju i komponente od kojih grade kuće – pločaste materijale, korišćene daske, polovnu građu, prozore, vrata, metalne profile, zastore, cerade itd. Drugo, u romskoj zajednici postoje „profesionalni" priučeni graditelji, što se vidi na jednom broju „baraka" koje su kvalitetno napravljene, mada uz izvesne propuste. Treće, lokalne samouprave imaju mogućnost da pod određenim uslovima ustupe ili rentiraju zemljište za podizanje ovih objekata. U zavisnosti od lokalne razvojne situacije u opštini, moguće je da se objekti izgrade kao trajni, a moguće je da se zemljište iznajmi i na određeno vreme. Izgrađene kuće ostaju u vlasništvu romskog domaćinstva.

Opis današnje prakse. U današnjoj praksi u Srbiji model „zajedničkim radom do poboljšane barake" nije bio primenjivan kao organizovan vid podrške porodicama. S druge strane, postoje pojedinačne prakse i pojedinačni eksperimenti potekli od Roma samoukih majstora, ali i od stranih i domaćih umetnika, kao i studenata arhitekture koji su na nivou realne izgradnje i pokaznog primera razvijali ideju zajedničkog rada na izgradnji „baraka". Boban Mladenović, priučeni majstor, stanovnik jednog od beogradskih romskih slamova koji je zarađivao podizanjem baraka od sakupljenog materijala, za sebe je tvrdio da je u poslednjih desetak godina zajedno sa svojim ocem sagradio „na hiljade" baraka u Srbiji. Prvi

eksperiment sa unapređenim „barakama", evropskih razmera, potekao je od grupe nemačkih umetnika koji su u periodu od 1996. do 2003. godine u Berlinu organizovali niz akcija nazvanih „Grad kao resurs" i sakupljajući sekundarni materijal, uglavnom drvni, sagradili grupu pokaznih kuća.[212] Zajedničkim radom umetnika Branislava Nikolića i Bobana Mladenovića, napravljeni su u domaćim razmerama uspešni protomodeli izloženi 2013–2015. pod nazivom „Sekundarna arhitektura".[213] Treći primer potiče od studenata arhitekture, a tiče se podizanja vrlo jednostavne unapređene barake za dve porodice iz jednog beogradskog slama, sa naglaskom na momentu „privremenog stanovanja".[214] Ovde treba pomenuti i projekat pod nazivom „Unaprediti straćaru" (*Empower Shack*) međunarodne organizacije Urban-Think Tank (U-TT) koji, u Kejptaunu u Južnoj Africi, razvija model fokusiran na socijalnu arhitekturu i neformalni razvoj.[215]

Gde model može da se koristi. Model „zajedničkim radom do poboljšane barake" može da se koristi u svakoj situaciji i na svakom mestu zavisno od planova i propisa lokalnih samouprava. Naime, na mestima gde se u dogledno vreme ne planiraju transformacije u prostoru, moguće je dozvoliti porodicama da u zajedničkom radu sa majstorima podignu unapređenu baraku. Ukoliko je to moguće, na nekim lokacijama barake mogu da ostanu i kao trajne.

---

212 Folke Köbberling and Martin Kaltwasser, *Ressource Stadt – City as a Resource* (Berlin: jovis Verlag, 2006).

213 Projekat „Sekundarna arhitektura" koji je nastao u saradnji umetnika Branislava Nikolića i samoukog romskog graditelja Bobana Mladenovića izložen je i nagrađen na 37. Salonu arhitekture u Beogradu održanom 2015. godine.

214 Ana Dušmanović i dr., *Model privremenog stanovanja* (Beograd: Rekonstrukcija Ženski fond, 2015).

215 "Empower Shack", *Urban-Think Tank*, preuzeto 21. 11. 2016, http://u-tt.com/project/empower-shack/.

Strateški i pravni osnov za primenu modela. Zajednički rad porodice i majstora, kako je to ovde prikazano, nije do sada bio predmet strategija ili akcionih planova za unapređenje stambene situacije. Razlog tome je što je to nov predlog, sasvim novi model, proistekao iz romske i umetničke prakse, a u ovom tekstu je dobio svoje uobličenje. Strategija za društveno uključivanje Roma i Romkinja iz 2016. ponavlja deo zahteva iz prethodne Strategije za unapređenje položaja Roma iz 2009[216], koji nisu realizovani i tiču se lokalnih samouprava, a koja bi trebalo Romima da pruže podršku s ciljem poboljšanja njihove stambene situacije. Jedno od centralnih pitanja ove podrške je u vezi sa pitanjem zemljišta. Tek potom reč je o mogućnosti samogradnje, koja bi trebalo da bude regulisana Zakonom o planiranju i izgradnji, ali koji za samogradnju ne daje pravna rešenja.[217] Posebno je pitanje osposobljavanja danas priučenih majstora za poslove zajedničkog rada. U tom pravcu bi trebalo obezbediti odgovarajuću obuku i dobijanje odgovarajuće licence kod Inženjerske komore Srbije.

Izvor finansiranja i cena izgradnje. Cena iznajmljivanja zemljišta je regulisana lokalnim propisima. Cena sakupljanja materijala od kojih će se graditi je ona koju bi domaćinstvo postiglo ukoliko bi sakupljalo materijal za prodaju – plastiku, metal, papir. Imajući sve to u vidu, cena završene „barake" bi mogla da bude između 300 i 700 evra, u zavisnosti od specifičnih detalja, kao što su temelji, oluci i sl. To znači da bi cena po kvadratnom metru završenog objekta bila između 7,5 i 17,5 evra. Sve troškove – zakupa zemljišta, nabavke materijala i plaćanja majstora, snosi sama porodica. Rastezanjem ovih izdataka može se postići željeni realni

[216] Strategija za unapređenje položaja Roma u Republici Srbiji, *Službeni glasnik RS,* br. 27/2009, 21. 4. 2009.

[217] Zakon o planiranju i izgradnji, *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009, 81/2009 (ispravka), 64/2010 (odluka Ustavnog suda), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (odluka US), 50/2013 (odluka US), 98/2013 (odluka US), 132/2014, 145/2014.

cilj – unapređena baraka. Izvori sredstava za izgradnju su uštеđevine, doznake iz inostranstva, a ponekad i prijateljske pozajmice. Model zajedničke izgradnje može da ima i druge izvore finansiranja, kao što su donatori, sredstva iz IPA fondova i sl., jer nema nikakvog razloga da se ovaj vid rešavanja problema ignoriše ili stavlja u drugi plan.

Konstrukcija i materijali. Glavna konstruktivna tema jesu temelji. Danas na tržištu postoji niz lakih prenosivih temelja koji obezbeđuju da kuća bude uzdignuta od tla za najmanje 60 cm. Ovi temelji se mogu napraviti i na mestu gde se kuća gradi. Uobičajena konstrukcija, koja se postavlja iznad temelja, a koja se najčešće i sreće u današnjim slamovima, jeste drvena skeletna ili bondruk. Konstrukcija i materijali koji su do sada korišćeni bili su prvenstveno ploče i raznolika građa, koji su prethodno elementarno pripremljeni. Njihov udeo, u uslovima kada postoji majstor koji usmerava radove, mogao bi da iznosi i do 90% ukupno utrošenog materijala. Prozori, vrata i druga stolarija su takođe reciklirani. Praksa pokrivanja krova vodonepropusnom i vatrootpornom tkaninom takođe može da bude nastavljena.

Ko je izvođač. Model „zajedničkim radom do unapređene barake" razlikuje se od modela samogradnje po tome što u radovima, s obzirom na to da se gradi lakim materijalima, može da učestvuje praktično svaka romska porodica. Izuzetak su invalidi i na druge načine hendikepirane osobe. Majstor je potreban da bi usmeravao radove ili izvodio složenije radove. Za uvođenje elektroinstalacija, kada za to postoje uslovi, mora da bude angažovan poseban majstor.

Vreme potrebno za izvođenja radova. Prema nekim iskustvima, za izgradnju jedne „barake" od oko 40 m^2 potrebno je najviše dva meseca. Oko jedan do dva meseca traje sakupljanje materijala, koje se obavlja uporedo sa sakupljanjem drugih sekundarnih sirovina od kojih porodica

ostvaruje prihode. Sama izgradnja, ukoliko je angažovano 4–6 osoba, uključujući i majstora, traje nekoliko dana.

Očekivani troškovi stanovanja. Troškovi stanovanja u „barakama" danas praktično ne postoje jer porodice ne plaćaju komunalije. To će se izmeniti i ovi troškovi ne bi trebalo da budu veći od 20–30 evra za struju i još 15–20 evra za ostale komunalne troškove (voda, iznošenje smeće i sl.).

Kvalitet izvedenih radova. Glavno pitanje u vezi sa opisanim materijalima je njihova izolaciona sposobnost. Moguće je da se u prvim fazama korišćenja objekta termoizolacije samo delimično ugrade, a da se kompletna fasada obradi u narednom koraku. Kvalitet ostalih radova, zavisno od spretnosti majstora i porodice, trebalo bi da bude zadovoljavajući. Kada je reč o funkcionalnim poboljšanjima kuće (površina, unutrašnja struktura, sobnost, sanitarne prostorije, kuhinja i dr.), oslanjanje na Uredbu o socijalnom stanovanju[218] može da pruži vrlo zadovoljavajuće rezultate, iako se ovde radi o privatnim objektima koji nisu u obavezi da poštuju ove standarde.

---

[218] Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje, *Službeni glasnik RS,* br. 26/2013.

9.2. Dodela opremljenih placeva, objekata i sl.

9.2.1. Komunalno opremljeni placevi

Ukratko o konceptu. Model „plac i komunalije” (*Site and Services*), koji ovde prikazujemo, polazi od činjenice da sirotinja, bez obzira na težinu siromaštva, kupuje parcele da bi sagradila sebi dom. Ove kupovine često ne ispunjavaju neke elemente, pa čak i više elemenata koji obezbeđuju sigurnost tako pribavljenog poseda, te su podložne sumnji u vezi sa planskim osnovom, jasnoćom vlasništva nad imovinom, realnošću cene, uslovima plaćanja i sl. Svetska banka je 1977. godine u Indiji podržala lokalnu agenciju koja je siromašnim porodicama ponudila placeve i priključke na komunalnu infrastrukturu i time otvorila put za legalno i sigurno pribavljanje zemljišta na kome će se graditi. Sirotinja je time postala vlasnik građevinskog zemljišta, što je obezbeđivalo sigurnost poseda. Uspeh modela je bio veliki i ovaj je model svrstan u redovan program Svetske banke. Ovaj model je prikazan u formi inovativne ideje u okviru projekta „Ovde smo zajedno – Evropska podrška za inkluziju Roma” zbog odobravanja opština uključenih u ovaj projekat, s tim da je izveden zaključak da model treba dalje razraditi i predstaviti ga odgovarajućim vlastima.[219] To je razlog što ovaj model obrađujemo i ovom prilikom.

Opis današnje prakse. Danas u Srbiji ne postoji organizovana prodaja placeva koji su opremljeni putem, strujom i vodom, već samo postoji kupovina placeva od privatnika koji ne moraju da odgovaraju, iz mnogih razloga, najsiromašnijima. Udaljenost, pravna nesigurnost i nepovoljni finansijski uslovi su među prvim razlozima za neadekvatnost ovog privatnog tržišta.

---

[219] Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, *Stambeni modeli za podstandardna romska naselja. Smernice za lokalne samouprave, organizacije civilnog društva i romske zajednice* (Beograd: Misija OEBS-a u Srbiji, 2014), str. 115–121.

Ko su korisnici. Pretpostavka da najteža sirotinja nije sposobna za ovaj model u Srbiji pokazala se kao pogrešna. Rezultati ispitivanja u Anteni i Čukaričkoj šumi (sprovedeni 2016. godine tokom predmetnog projekta) pokazali su da je 13% anketiranih porodica zainteresovano za ovakav stambeni model. Prema tome, i oni koji su najsiromašniji mogli bi da se uključe u rešavanje stambenog pitanja putem ovog modela. Uslov je da se model prilagodi njihovim platežnim mogućnostima.

Gde može da se koristi. Model može da se koristi u svim gradovima/opštinama koji su sposobni i voljni da opreme zemljište infrastrukturom i da ga uz kredite i druge povoljnosti prodaju određenim kategorijama kupaca, prvenstveno siromašnim porodicama. Pored toga, na radionici održanoj u okviru projekta „Ovde smo zajedno – Evropska podrška za inkluziju Roma", od 51 učesnika iz 20 opština, 41 je bio za dalju razradu i primenu ovog modela, a 12 je bilo sumnjičavo zbog nejasnog pravnog okvira za sprovođenje modela, prvenstveno u vezi sa procedurama oko prenosa vlasništva nad zemljištem od grada/opštine na privatna lica.[220] Niko nije bio protiv. Sličan koncept ovome izveli su i predstavnici Direkcije za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda, koji planiraju da putem primene srodnog modela koji podrazumeva parcelisanje i opremanje zemljišta i izgradnju kuća, obezbedi smeštaj za porodice koje namerava da raseli iz jednog od novobeogradskih slamova.[221]

---

220 Radionica sa predstavnicima lokalnih samouprava i resornog ministarstva održana je u Aranđelovcu, 17. i 18. septembra 2014. Vidi: Zlata Vuksanović-Macura i Vladimir Macura, *Stambeni modeli za podstandardna romska naselja. Smernice za lokalne samouprave, organizacije civilnog društva i romske zajednice* (Beograd: Misija OEBS-a u Srbiji, 2014), str. 13.

221 Razgovor autora sa predstavnicima Direkcije za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda, 1. novembar 2016. godine.

Strateški i pravni okvir. Strateški okvir postoji i dat je u okviru Strategije za društveno uključivanje Roma i Romkinja, operativni cilj broj 6, gde je kao jedna od mera predviđeno sledeće: „Resorno ministarstvo će, u skladu sa utvrđenim nadležnostima, razviti posebne stambene programe i programe socijalnog stanovanja koji će zadovoljiti specifične potrebe ranjivih grupa stanovništva, uključujući i Rome i Romkinje, odrediti obim potrebnih sredstava i obezbediti finansije za realizaciju ovih programa. Prilikom planiranja stambenih programa će primenjivati različite modalitete stambene podrške koji su priuštivi i odgovarajući za ranjive grupe stanovništva, kao što su: regulisana i podržana samogradnja [...] *program „plac i komunalije"* [kurziv naš] i drugo, u skladu sa međunarodnim standardima za odgovarajuće stanovanje. Pravni okvir je nedovoljno jasan jer ne postoji iskustvo u radu sa ovim modelom, a posebno u vezi sa prenosom vlasništva nad zemljištem.

Izvor i način finansiranja. Realizator modela „plac i komunalije" može da finansira poduhvat iz sopstvenih sredstava ili iz donacija, kao i putem kredita.

Očekivani kvalitet. Najvažnije odlike ovog modela treba da budu pravna sigurnost, finansijska dostupnost i adekvatnost placa koji se nudi siromašnim domaćinstvima, kako bi ona bila u stanju da sagrade pristojan dom koji odgovara članu 60. Habitat Agende, donete u Istanbulu 1996, a koji glasi: „Odgovarajući (adekvatan) smeštaj znači više od krova nad glavom. On takođe podrazumeva: odgovarajuću privatnost, odgovarajući prostor, fizičku pristupačnost, odgovarajuću sigurnost, sigurnost poseda, konstruktivnu stabilnost i trajnost, odgovarajuće osvetljenje, grejanje i provetravanje, odgovarajuću osnovnu infrastrukturu, kao što su snabdevanje vodom, sanitarije i odvod otpadnih voda; odgovarajući kvalitet životne sredine i činilaca koji se odnose na zdravlje i odgovarajuća i pristupačna lokacija u odnosu na rad i osnovne usluge; sve to treba da bude dostupno po

pristupačnoj ceni. Adekvatnost treba da bude određena zajedno sa ljudima na koje se odnosi i uz uzimanje u obzir mogućnosti za postepeni razvoj."[222]

Cena kupovine placa i komunalija. Osnovna izvorna ideja modela jeste sledeća: agencija koja sprovodi projekat kupuje iz svojih sredstava neopremljeno zemljište, planski ga parceliše i oprema infrastrukturom i zatim ga nudi siromašnim porodicama po tržišnoj ceni zemljišta, uključujući i zemljarinu i druge takse, kao i po realnoj ceni izgradnje komunalija. Ovakva cena je brana protiv preprodaje zemljišta i relativan garant da će porodica na njemu sagraditi dom.

Koje elemente model obuhvata. Postoje različiti varijeteti ovog modela, od prodaje placa samo sa putem, pa do prodaje placa, kompletne komunalne infrastrukture, ili svega toga i početnog jezgra (kupatila, ili kuhinje). Za vrlo siromašne porodice potrebno je ponuditi takvu opremu koju će moći da plate (verovatno je to plac i put), a takođe i besplatnu pomoć u izgradnji kuće (projekat, građevinsku dozvolu nadzornog organa i sl.).

Ko je realizator projekta. Realizator projekta do faze kada plac postaje vlasništvo porodice može da bude gradska/opštinska direkcija, ili stambena agencija, ili privatna razvojna organizacija. Izgradnju kuće preuzima sama porodica uz gradsku/opštinsku pomoć.

---

[222] „60. Adequate shelter means more than a roof over one's head. It also means adequate privacy; adequate space; physical accessibility; adequate security; security of tenure; structural stability and durability; adequate lighting, heating and ventilation; adequate basic infrastructure, such as water-supply, sanitation and waste-management facilities; suitable environmental quality and health-related factors; and adequate and accessible location with regard to work and basic facilities: all of which should be available at an affordable cost. Adequacy should be determined together with the people concerned, bearing in mind the prospect for gradual development." United Nations Conference on Human Settlements (Habitat II), *The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action,* preuzeto 16. 11. 2016, http://www.un-documents.net/hab-ag.htm.

Kolika je cena kupovine placa i komunalija. Ovde treba pomišljati najpre na periferne lokacije jer cena ara eksponencijalno raste sa približavanjem centru. U Beogradu je taj raspon od 700 evra/ar do 200.000 evra/ar. Cene opremljenog placa na periferiji u Nišu, Kikindi, Zrenjaninu, Beogradu[223], što uključuje i najbliža nekadašnja sela, kreću se u proseku između 1.500–3.000 evra/ar. Pod pretpostavkom da je za kuću dovoljno 2 ara placa, tada bi cena bila između 3.000 i 6.000 evra. Rate za otplatu kredita od 6.000 evra na 15 godina sa 3% fiksne kamate iznosila bi oko 45 €, odnosno oko 5.600 dinara mesečno.

Vreme za izvođenje radova. Realizacija jednog projekta, koji bi obuhvatio nekoliko desetina placeva, mogla bi da traje nekoliko godina, u zavisnosti, pre svega, od pravne i finansijske situacije.

---

223 Cene iz maja 2015. prema: „Halo nekretnine", preuzeto 23. 8. 2016, http://www.halooglasi.com/clanci/nekretnine/stambeni-prostor/cene-placeva-u-srbiji-od-700-do-200000-evra-p/1785.

9.3. Model socijalnog stambenog zadrugarstva

9.3.1. Stambena zadruga

Ukratko o konceptu. Iako su stambene zadruge širom sveta prepoznate kao atraktivan model udruživanja radi izgradnje pristupačnog socijalnog stanovanja, one mogu varirati u pogledu veličine, načina upravljanja i same održivosti modela. U kontekstu inovativnih pristupa socijalnom stanovanju, model socijalnog stambenog zadrugarstva doprinosi određenoj fleksibilizaciji pristupa u traganju za adekvatnijim stambenim modelima.[224] Reafirmacijom koncepta stambene zadruge, u kontekstu savremenih socijalnih preduzeća, moguće je ponuditi odgovore na ozbiljna tržišna ograničenja u stambenom sektoru. Takođe, primera radi, jedan od ključnih aktuelnih zahteva romskih udruženja u Srbiji je da se učine neophodni koraci u smislu razvoja zakonodavnog okvira u oblasti zadruga i socijalnog preduzetništva kojima treba da budu stvorene mogućnosti za zapošljavanje Roma, što obuhvata i stambene zadruge.

Opis današnje prakse. Danas stambeno zadrugarstvo u Srbiji prolazi kroz veliku krizu – dok je ranije bilo više od 1.000 stambenih zadruga, danas ih je tek 300, od kojih njih 110 spada u aktivna privredna društva.[225] Stambene zadruge su u Srbiji osnovane i organizovane u skladu sa Zakonom o zadrugama, dok su članice Saveza stambenih zadruga Srbije (SSZS) one stambene zadruge koje su prethodno upisane

---

224 Vesna Mila Čolić Damjanović, „Izazovi socijalnog stanovanja u Srbiji: Kako do održivog modela?", *Jačanje nacionalnih kapaciteta za održivo stanovanje i urbani razvoj*, (UNECE, UN HABITAT, MGSI: 9–10. novembar 2015, Beograd, Republika Srbija); Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

225 Mina Petrović, Branislava Žarković, Gordan Velev, Osman Balić, Katarina Arambašić-Pivić, Dušan Damjanović, *Održivo stanovanje za Rome u Srbiji* (Beograd: PALGO centar, 2012).

u Zadružni registar, koji vodi SSZS. S ciljem razvoja stambenog zadrugarstva, SSZS, između ostalog, pruža stručnu pomoć pri osnivanju i unapređivanju poslovanja zadruga. U postojećim uslovima, SSZS okuplja dve vrste stambenih zadruga, i to su one koje se bave organizacijom i/ili izgradnjom kolektivnih stambenih objekata i one koje se bave organizacijom i/ili izgradnjom individualnih stambenih objekata, koje rade i posluju u manjim gradovima i mestima Srbije.[226]

Ko su korisnici. Socijalno stambeno zadrugarstvo predstavlja interesantan model udruživanja radi zadovoljavanja stambenih potreba i zajedničkih interesa za one koji poseduju neku vrstu kapitala, bilo u novcu, zemljištu ili u radu. Opisani model zadružnog, pa tako i kooperativnog i kolaborativnog stanovanja, karakteriše, na prvom mestu, okrenutost lokalnoj zajednici, odnosno susedstvu.

Gde može da se koristi. Model može da se koristi u svim gradovima/ opštinama na teritoriji Republike Srbije jer je upravo osnovni kvalitet modela, osim što podstiče preduzetnički duh, to što pruža mogućnost rasterećenja od pritiska na državu i na jedinice lokalne samouprave u oblasti stambene provizije.

Strateški i pravni okvir. Zakon o socijalnom stanovanju (2009), kao i Nacionalna strategija socijalnog stanovanja (2012) svojevremeno su prepoznali značaj uključivanja krajnjih korisnika kroz sve nivoe stambene provizije – od proizvodnje, preko distribucije, do održavanja.[227] Iako su stambene zadruge, kao tradicionalne neprofitne organizacije, stagnirale u prethodnom kriznom periodu, Zakonom o socijalnom stanovanju

---

226 „Savez stambenih zadruga Srbije", preuzeto 25. 11. 2016, https://sites.google.com/site/savezstambenih/.

227 Mina Petrović, Branislava Žarković, Gordan Velev, Osman Balić, Katarina Arambašić-Pivić, Dušan Damjanović, *Održivo stanovanje za rome u Srbiji* (Beograd: PALGO centar, 2012).

je stvorena mogućnost za njihov razvoj na novim osnovama, kao i za razvoj drugih oblika neprofitnog udruživanja za obezbeđivanje cenovno pristupačnijih stanova.[228]

Takođe, Zakon o zadrugama specifično se bavi stambenim zadrugama koje, u ulozi investitora i izvođača radova, organizuju izgradnju i održavanje, grade i održavaju stanove, stambene zgrade, garaže i poslovni prostor za zadrugare, angažovanjem sredstava i rada zadrugara i drugih fizičkih i pravnih lica.[229]

Izvor i način finansiranja. Angažovanje sredstava i ličnog rada zadrugara se uređuje pojedinačnim ugovorom između stambene zadruge i njenih članova u skladu sa pozitivnim propisima i zadružnim pravilima. Realizacija programa i projekata ovakvog vida stanovanja je trenutno izrazito mukotrpna usled oskudnosti propisa, nedovoljne finansijske podrške, ali i nedovoljnih kapaciteta i znanja.

---

[228] Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

[229] Zakon o zadrugama, *Službeni glasnik RS,* br. 112/2015.

9.4. Model mikrokuće

Model mikrokuće (*Micro housing*) u svetu je sve češće primenjivan model upravo za rešavanje stambene oskudice za najranjivije i najugroženije korisnike na brz, efikasan i dugoročno održiv način. Kao pristupačno rešenje u okviru ponude alternativnog socijalnog stanovanja, mikrokuća se smatra jednim od najodrživijih rešenja, pre svega zbog cene, ali i zato što ju je moguće brzo izgraditi, može biti energetski efikasna i svakako je mali energetski potrošač. Uz to, mikrokuća ima veliku arhitektonsko-urbanističku fleksibilnost u odnosu na dostupnost lokacije. U praksi se ovaj model pokazao kao dobro rešenje koje nije skupo za realizaciju, ne zahteva skupo održavanje i ima veliku fleksibilnost u korišćenju. Površina mikrokuće se u proseku kreće od svega 10 m^2 do 50 m^2, što ne zadovoljava u potpunosti domaće stambeno zakonodavstvo i pravilnike koji uređuju minimalne površine funkcionalnih stambenih celina. Međutim, važno je napomenuti da smanjena kvadratura nužno ne podrazumeva i umenjenu funkcionalnost stambenih jedinica i da je neophodno uzeti u obzir da je u okviru ovog koncepta izražen kontakt objekta sa tlom i otvorenim prostorom. U okviru modela mikrokuće najinteresantniji koncepti sa aspekta alternativnog socijalnog stanovanja jesu: koncept modularne stambene jedinice; male kuće i privremeni radnički smeštaj.

9.4.1. Modularne stambene jedinice

Ukratko o konceptu. Modularne stambene jedinice, koje karakterišu mogućnost efikasnog i jeftinog pojedinačnog postavljanja na parceli ili u grupaciji, dostupnost materijala, velika funkcionalna fleksibilnost, brzina izgradnje i ekološka prikladnost – predstavljaju moguću alternativu

tradicionalnim programima socijalnog stanovanja koji zahtevaju dugotrajnu pripremu, planiranje, projektovanje i izvođenje.

Opis današnje prakse. Primeri modularnih stambenih jedinica su danas izrazito prisutni u svetskoj arhitektonskoj praksi. Oni obuhvataju brojne primere modularno izgrađenih objekata uz upotrebu najrazličitijih materijala i koncipiranih tako da ih je moguće udružiti u manje ili veće objekte, i to po vertikalnoj kao i po horizontalnoj osi, te je moguće naknadno dodavanje ili oduzimanje modula. Posebna atraktivnost objekata izgrađenih modularnim stambenim jedinicama je njihova velika fleksibilnost, odnosno prilagodljivost potrebama, ali i mogućnostima korisnika[230]. U Srbiji do sada nije bio prisutan pojam modularne stambene jedinice u smislu ovde opisane tipologije i u svrhu alternativne stambene podrške.

Strategijski i pravni okvir. Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine, u okviru operativnog cilja 6, predviđa razvijanje posebnih stambenih programa i programa socijalnog stanovanja koji će zadovoljiti specifične potrebe ranjivih grupa stanovništva, uključujući Rome i Romkinje. Iako se među priuštivim modalitetima stambene podrške specifično ne navode modularne stambene jedinice, ovde ističemo kompatibilnost opisanog modela sa drugim, klasičnijim pristupima, poput modela dodele nove montažne kuće u vlasništvo i sl.

Finansiranje modela i vlasništvo. Finansiranje izgradnje ovog modela je moguće uz pomoć jedinica lokalne samouprave, iz donacija, putem kredita i iz sopstvenih sredstava. S obzirom na to da su mogući dogradnja objekta kroz vreme i povećavanje korisne površine, moguće je razmotriti i različite modele udruženog finansiranja, kao i vlasništva nad objektom.

---

[230] Aleksandru, Vuja, Milan, Đurić, Vesna Mila, Čolić Damjanović, Aleksandar, Bobić, „SOS stanovanje: Arhitektura u vanrednim situacijama", *Novi modeli stanovanja za ugrožene u poplavama,* ur. Bugarski, J., et al, Beograd: Univerzitet u Beogradu, Arhitektonski fakultet, 2014, str. 60–125.

Ko su korisnici. Korisnici ovog modela mogu biti najugroženiji korisnici socijalnog stanovanja kojima plaćanje rente za socijalni stan i prateće komunalne troškove predstavlja veliko, odnosno neodrživo finansijsko opterećenje. Takođe, korisnici mogu biti osobe i domaćinstva za koje tradicionalni modeli socijalnog stanovanja ne predstavljaju tipološki adekvatna stambena rešenja, tj. koji se ne uklapaju u kulturološke i životne obrasce koji su podržani glavnim modelima socijalnog stanovanja. Model modularne stambene jedinice nudi veliku fleksibilnost u odnosu na lokaciju, obim izgradnje, kao i u kontekstu prilagođavanja individualnim potrebama korisnika. Takođe moguće je predvideti različite načine povećanja jedinica kroz vreme, u odnosu na procenjene potrebe i mogućnosti korisnika.

Gde može da se koristi. S obzirom na to da je samodovoljna, modularna stambena jedinica može da se koristi u bilo kom ambijentu, urbanom ili ruralnom, tako da ima najširu primenu. U inostranoj praksi se modularne stambene jedinice vrlo često koriste kao jeftino rešenje za socijalno stanovanje ili studentsko stanovanje, u poslednje vreme čak i za stanovanje starih, ali i za rešavanje problema hitnog smeštaja.

Konstrukcija i materijali. Konstrukcija objekta je postavljena u modularni raspon od 2 m do najviše 6 m, u zavisnosti od organizacije i kapaciteta jedinice. Kao konstruktivni materijal može da se koristi armirani beton, čelik ili drvo, a kao ispuna materijali poput opeke, blokova, drvenih ispuna kao i sendvič-panela. Jedinice su dobro termoizolovane kako bi se obezbedila adekvatna ušteda energije za korisnika, dok se grejanje jedinice i zagrevanje vode rešava lokalno[231].

---

[231] Vesna Mila Čolić Damjanović, Đorđe Čantrak. "Improvements of the Housing Design Process using Passive House Principles in the Case of Belgrade" - Proceedings, *International Conference, Research, Projects and Realizations in Civil Engineering*, eds. Popovic Z., Petrovic, G., Institute IMS, Belgrade, October 2010, str. 111–116.

Kolika je cena izrade. Cena pre svega zavisi od cene proizvodnje i od veličine objekta, izbora konstruktivnog sklopa, materijala, kao i od cene građevinskog zemljišta i opremljenosti lokacije infrastrukturom. Cena se u proseku kreće od oko 5.000 do 15.000 evra. S obzirom na to da je modularne stambene jedinice lako grupisati i postaviti na različite načine, moguće je dobiti stambene jedinice različitih veličina i struktura koje pojedinačno mogu da odgovore na različite potrebe individualnih korisnika.

Vreme za izradu modularne stambene jedinice. Vreme izgradnje modularne stambene jedinice zavisi, pre svega, od toga da li se realizuje kao prefabrikovana jedinica, poluprefabrikovana ili jedinica koja je realizovana na licu mesta. U proseku, neophodan rok za izvođenje kompletne jedinice je od jednog do dva meseca za jedinicu od oko 30 m^2 sa neophodnim instalacijama i opremom.

9.4.2. Mala kuća

Ukratko o konceptu. Mala kuća, u stranoj praksi nazivana *tiny house*, *small home*, *la petite maison*, *mini casa,* specifičan je nekonvencionalni stambeni objekat. To su individualni objekti, najčešće površine između 25 i 35 m^2, bez temelja i prenosivi zahvaljujući maloj težini. Objekat može da bude samodovoljan, nezavisan od komunalne infrastrukture, s obzirom na to da postoje kućni uređaji koji rešavaju ovakve zahteve, ali može da bude priključen i na elementarnu infrastrukturu – vodovod i elektromrežu. Uređaji i nameštaj kojim se kućica oprema, a čija nabavka i ugradnja predstavljaju dodatni trošak u odnosu na osnovnu konstrukciju i opremu, mogu da se prilagode finansijskim mogućnostima siromašnih porodica.

Opis današnje prakse. U Srbiji nije prisutan pojam male kuće u smislu ovde opisane tipologije i stambene podrške.

Strategijski i pravni okvir. Strategija za društveno uključivanje Roma i Romkinja predviđa proširivanje broja mogućih stambenih modela. U tom smislu ovo je jedno od mogućih rešenja. Pravno ograničenje ne bi trebalo da postoji ukoliko se pravila za postavljanje privremenih objekata (kiosci, ugostiteljske terase i sl.) proširе dodavanjem i ove kategorije.

Finansiranje modela i vlasništvo. Izradu *kućica* može da finansira grad/opština preko nekog od svojih organa ili organizacija, kao što je gradska stambena agencija, koje ostaju i vlasnici objekata, a to može biti i centar za socijalni rad.

Gde može da se koristi. S obzirom na to da je samodovoljna, mala kuća može da se koristi u bilo kom ambijentu, urbanom, ruralnom, u gradu, na periferiji, u urbanom tkivu i u bilo kom gradu/opštini gde postoje potrebe. Preduzeće koje gazduje ovim fondom može da bira i lokaciju i zakupce.

Konstrukcija i materijali. *Kućica* je kompletno završen objekat spreman za stanovanje. Sastoji se od „školjke" (osnovna konstrukcija), instalacija, kućnih uređaja i nameštaja. Glavni konstruktivni deo je baza, odnosno metalna rešetka, na koju se smešta kućica. Temelji ne postoje, već samo podmetači, stupci ili „kozlići". Materijal od koga se izrađuje „školjka" najčešće su drvena konstrukcija nalik bondruku, zatim izolacioni materijali kao ispuna i različite vrste ploča kao završni sloj. Ovo je nalik montažnim kućama tipa „Ivanjica".

Ko je izvođač. U inostranstvu se najčešće izrađuje u malim manufakturnim pogonima i retko je prefabrikovana. Tokom projektovanja i proizvodnje moguće je prilagođavanje potrebama i željama investitora.

Kolika je cena izrade. Cena „školjke”, instalacija, kućnih uređaja i nameštaja može da se uporedi sa cenama zgrada za privremeni socijalni smeštaj, uz povećanje od oko 20% jer se radi o individualnim objektima. To bi dalo cenu od oko 12.000 evra po jednoj *kućici*.

Cena. Zavisi od cene proizvodnje i eventualno drugih, komunalnih troškova. Na primer, ukoliko je cena male kuće 12.600 evra i ako se uzme da je amortizacioni period 20 godina, tada je godišnje opadanje vrednosti 600 evra, odnosno iznos mesečne zakupnine na osnovu vrednosti objekta bio bi 50 evra. Ovome treba dodati još 2 evra za održavanje objekta i 3 evra za komunalne usluge, što daje mesečni ukupni iznos zakupnine od 55 evra. Ako *kućicu* koriste dve osobe, tada bi zakupnina za jedan dan bila 0,9 evra/osobi.

Vreme za izradu kućice. Većina stranih proizvođača nudi rok od jednog do dva meseca za izradu kompletne *kućice* uobičajene površine između 25 i 35 m^2, sa kompletnom ugradnjom nameštaja i opreme.

Posebni zahtevi za korišćenje kućice. S obzirom na to da je reč o specifičnom objektu, nameće se nekoliko posebnih zahteva za njegovo korišćenje. Pre svega, reč je o tome da mali prostor traži urednost, a da privremeni boravak traži da se *kućica* napusti u dobrom stanju. Neuredno održavanje tokom korišćenja i eventualna oštećenja objekta, pre svega uređaja, mogu skupo da koštaju vlasnika.

9.4.3. Privremeni radnički smeštaj

Ukratko o konceptu. Ovaj model je namenjen pečalbarima i sezonskim radnicima koji dolaze u veće gradove radi posla i ostvarivanja zarade koja će njima i njihovim porodicama obezbediti godišnje preživljavanje.[232] Sezonski radnici dolaze sami ili u grupama, dok pečalbari dolaze porodično. Reč je obično o delu uže porodice – otac, majka i najčešće jedno dete, dok ostala deca ostaju u mestu gde stalno žive. Zamisao je da se ovim ljudima ponudi jeftin i pristojan smeštaj u takozvanom „radničkom hotelu" koji bi zadovoljio njihove potrebe. Reč je o smeštajnim jedinicama za dve, tri ili pet osoba sa zasebnim toaletima i/ili zajedničkim sanitarnim prostorijama (tuš kabine i sl.), sa mogućnošću pripremanja hrane ili bez nje.

Kojim korisnicima je namenjen model. Rezultati ranijih istraživanja sprovedenih u naselju Gazela u Beogradu, zatim u naselju Mramorska u Nišu, kao i oni iz najnovije ankete sprovedene u naseljima Antena, Čukarička šuma u Beogradu, pokazali su da oko 30% baraka koriste pečalbari i sezonski radnici, a da je oko 70% tih baraka iznajmljeno. Prosečna zarada pečalbarskog para iznosi oko 10–15 evra/dan (poređenja radi cena nadnice jednog sezonskih radnika je 2.000–2.500 din/dan), što daje mesečni prihod od oko 300 do 450 evra.

Opis današnje prakse. Izuzev u slučajevima berbe na većim poljoprivrednim imanjima, regulisan smeštaj sezonskih radnika i pečalbara ne postoji. Najčešći vid smeštaja koje porodice same sebi obezbeđuju jesu barake ili čatrlje u slamovima. Kao što smo rekli, ovi objekti su nekada njihovo vlasništvo, ali nekad ih iznajmljuju od nekog iz naselja, a mnogo češće od ljudi koji su nekada živeli u naselju i koji više ne žive, ali su i dalje

232 Ovaj koncept je 2007. godine razrađivan u Centru za inkluziju Roma, koji je u to vreme postojao kao deo Gradske uprave grada Beograda.

ostali „vlasnici" baraka. Ove barake predstavljaju najgori vrstu smeštaja i znatno su lošijih karakteristika i od baraka koje koriste stanovnici stalno nastanjeni u slamovima.

Strategijski i pravni okvir. Strategija za društveno uključivanje Roma i Romkinja, usvojena u martu 2016. godine, predviđa povećanje broja stambenih modela koji bi bili prilagođeni potrebama različitih sredina. U vezi sa tim je i jedna od mera planiranih ovom Strategijom, u okviru operativnog cilja broj 6. u oblasti stanovanja, koja predviđa da lokalne samouprave treba da obezbede „adekvatan privremeni smeštaj za sezonske radnike i njihove porodice koji u periodu sezonskih poslova dolaze na rad uglavnom u veće gradske centre ili izrazito poljoprivredne rejone."[233] Takođe, ne postoje pravna ograničenja za ovakvu vrstu izgradnje.

Finansiranje modela i vlasništvo. Finansijer izrade zgrada za privremeni smeštaj sezonskih radnika i pečalbara trebalo bi da bude gradska/opštinska služba ili ustanova zadužena za problematiku socijalnog stanovanja. Zgrade treba da budu u vlasništvu grada/opštine, odnosno njenih ustanova koje se bave pitanjima imovine u javnom vlasništvu. One treba da se staraju o režimu korišćenja i održavanja objekta, što znači da bi uložena sredstva trebalo da se kroz izdavanje vraćaju, ali bez dodatne zarade. Pored toga, potrebno je angažovanje i centara za socijalni rad kako bi se pružila podrška deci i sprečila moguća zloupotreba radnog angažovanja maloletne dece.

Gde može da se koristi. U većim gradovima služba koja se stara o socijalnom stanovanju ili o imovini u javnom vlasništvu mogla bi da ima

---

[233] Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine, *Službeni glasnik RS,* br. 26/2016.

veći broj ovih objekata, raspoređenih na različitim lokacijama u gradu tako da mesta rada i druge usluge budu dostupni korisnicima smeštaja.

Konstrukcija i materijali. Zgrade za privremeni smeštaj mogu da imaju formu, recimo, nekadašnjih radničkih baraka. Reč je o većim, prizemnim ili spratnim montažnim objektima, sa većim brojem smeštajnih jedinica. Najčešće se projektuju i izvode u modularnim sklopovima na bazi montažno-demontažnih ploča dimenzija 1 x 2,6 m. Tokom projektovanja moguće je prilagođavanje potrebama i željama investitora. Zgrade treba da budu priključene na gradsku infrastrukturu – vodovod, kanalizaciju, električnu energiju i sl. Moguća je i poželjna upotreba svih standardnih sredstava koja omogućavaju smanjenje troškova boravka, kao i energetsku efikasnost zgrada.

Ko je izvođač. Danas u Srbiji postoji relativno veliki broj proizvođača različitih stambenih i srodnih montažnih objekata. Njihove usluge se kreću od projektovanja, preko montaže poluzavršenog objekta do potpunog opremanja. Temelji mogu da budu uključeni u uslugu, a moguće je da temelje izvede poseban izvođač. Standardna tenderska procedura dala bi najpovoljnijeg izvođača.

Kolika je cena izgradnje. Cena ovakve vrste zgrada se može odrediti prema cenama koje nude proizvođači montažnih kuća tipa „Ivanjica”. Cena „sive faze” se kreće od 170 do 230 evra/m^2, s tim što investitor obezbeđuje temelje. Cena „ključ u ruke” sa temeljima koje obezbeđuje izvođač je između 320 i 450 evra/m^2. Ovome treba dodati i cenu opremanja osnovnim nameštajem i opremom, u iznosu od 100 do 200 evra/m^2. U cenu takođe treba uključiti i ostale standardne elemente izgradnje: troškove urbanističkog plana, naknadu za građevinsko zemljište, posebne takse i sl., što umnogome zavisi od lokalnih uslova u gradu/opštini i konkretne lokacije. Na osnovu svega prethodno rečenog može se pretpostaviti da bi

ukupna cena jedne kompletno nameštene smeštajne jedinice za dve osobe, bruto površine do 20 m^2, mogla da iznosi oko 10.000 evra.

Cena. Zavisi od cene proizvodnje i eventualno drugih troškova (komunalne usluge i struja). Ako je cena jedne smeštajne jedinice 10.000 evra i ako je amortizacioni period 20 godina, tada je godišnje opadanje vrednosti 500 evra, odnosno iznos mesečne zakupnine na osnovu vrednosti objekta bio bi oko 40 evra. Ovome treba dodati još oko 2 evra za održavanje objekta i 3 evra za komunalne troškove i struju, što daje ukupni mesečni iznos zakupnine od 45 evra. Ako smeštajnu jedinicu koriste dve osobe, tada bi zakupnina za jedan dan bila 0,75 evra po osobi.

Vreme za izvođenje radova. Većina proizvođača nudi rok od oko mesec do dva meseca za izradu kompletne zgrade.

9.5. Model zajedničkog stanovanja

9.5.1. Zajedničko stanovanje

Ukratko o konceptu. Zajedničko stanovanje (*Cohousing*), kao kooperativno, kolaborativno i kolektivno stanovanje okrenuto zajednici, u kojem pored privatnih stambenih jedinica postoje i zajednički prostori, nastalo je 60-ih godina 20. veka u Danskoj – dok danas oko 8% danskih domaćinstava pripada ovoj stambenoj kategoriji.[234] Koncept karakteriše dobrovoljna odluka korisnika da žive u zajednici u kojoj postoji izražena međusobna podrška, da formiraju susedstvo sa visokim stepenom zajedništva, nalik na komunu, a u kontekstu borbe protiv fenomena otuđenosti u gradovima. U slučaju posebno ranjivih i/ili siromašnih korisnika, posebno je značajno stvaranje osećanja zajedništva, međusobne podrške i osnaživanja za bržu i lakšu integraciju u društvo. Prema ovom konceptu, prostori o čijem se upravljanju i korišćenju donose zajedničke odluke jesu prostori za rekreaciju, dečju igru, ručavanje i dr. Projekti zajedničkog stanovanja podstiču socijalne interakcije stanara, ali i omogućavaju bolji standard uz smanjene troškove za pojedinca. Zajednički prostor je često postavljen tako da svim korisnicima bude lako dostupan, u središnjem delu bloka ili naselja, a koristi se i kao prostor namenjen bezbednoj igri dece, rekreaciji i zabavi, ili, sve češće, za uzgoj voća i povrća.

Opis današnje prakse. Iako su prva naselja zajedničkog stanovanja bila u vlasništvu stanara, danas se u okviru ovog koncepta sve više traga za modalitetima socijalnog i rentalnog stanovanja jer se u njemu prepoznaje potencijal za nove načine finansiranja stambene provizije, u smislu uvođenja modela suvlasništva odnosno zakupa prema dohodovnim

---

234 Vesna Mila Čolić Damjanović, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja* (Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet, 2015), doktorska disertacija.

kategorijama. U Srbiji ne postoji praksa zajedničkog stanovanja na način kako je to ovde opisano.

Strategijski i pravni okvir. Iako ovaj model do sada nije realizovan u Srbiji, opšti strateški okvir za njegov razvoj se može naći u Strategiji za društveno uključivanje Roma i Romkinja[235], koja predviđa proširivanje broja mogućih stambenih modela koji bi bili prilagođeni potrebama različitih sredina i korisnika. Sa druge strane, ne postoji pravno ograničenje za izgradnju ovog modela.

Finansiranje modela i vlasništvo. Izgradnja zajedničkog stanovanja može da se finansira iz različitih sredstava, iz donacija, kredita, udruživanjem sredstava i sl. U kontekstu alternativne stambene podrške u Srbiji, vlasnici objekta mogu da budu gradske stambene agencije, centri za socijalni rad i sl. Potrebno je razmotriti mogućnosti suvlasništva, ali i modele javno-privatnog partnerstva po ugledu na inostranu praksu.

Gde može da se koristi. Model zajedničkog stanovanja može biti primenjen za korisnike kojima je neophodna podrška osoba koje imaju donekle slične životne izazove i probleme, radi njihovog osnaživanja i uključivanja u društvo. Ovaj model može da bude dobro rešenje za žene žrtve nasilja, samohrane roditelje, siromašne mlade parove, ali i pripadnike romske populacije. Može da se koristi u bilo kom ambijentu, urbanom ili ruralnom.

Konstrukcija i materijali. Konstrukcija i materijal se određuju u odnosu na arhitektonsko-urbanističko rešenje koje obuhvata lokaciju i kapacitet, spratnost i strukturu objekta.

---

[235] Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016. do 2025. godine, *Službeni glasnik RS,* br. 26/2016.

9.6. Stambena rešenja za diskriminisane žene

Ukratko o konceptu. Ovaj stambeni model je namenjen diskriminisanim ženama, posebno onim koje su preživele porodično nasilje i koje su pri tome veoma često i socijalno i stambeno ugrožene. Budući da u Srbiji ne postoji razvijena praksa u vezi sa stambenim zabrinjavanjem diskriminisanih žena, kao i da postojeća rešenja uglavnom podrazumevaju obezbeđenje kratkotrajnog smeštaja u specijalizovanim prihvatilištima – sigurnim kućama, ovde smo se oslonili na primere i praksu iz drugih evropskih država, kao i onu iz Sjedinjenih Američkih Država. To podrazumeva ne samo jedan stambeni model, već više različitih stambenih i prostornih rešenja i formi, kao i raznovrsne vidove podrške i pomoći koje je neophodno obezbediti da bi se izašlo u susret potrebama korisnika. Te usluge se kreću od hitnih intervencija kao što su obezbeđenje sigurnog skloništa, odnosno „krova nad glavom”, hrane i podrške u prevazilaženju emocionalni i fizičkih posledica nasilja nad ženama i njihovom decom, što je i program koji danas u Srbiji postoji u vidu sigurnih kuća.

Pored toga, obezbeđivanje dugoročne podrške na ostvarivanju ekonomske sigurnosti i trajnog stambenog rešenja, prepoznati su kao dva ključna preduslova za zadovoljenje kompleksnih potreba žrtava porodičnog nasilja. Trajno stambeno rešenje, u ovom kontekstu, može obuhvatiti i obezbeđivanje smeštaja u kome će korisnice moći da ostanu duži period, od jedne do dve godine, pa i duže. Smeštaj može biti u stanovima za socijalno stanovanje, kao i u stanu koji se iznajmljuje na tržištu uz subvencionisanu stanarinu, odnosno obezbeđenje vaučera za plaćanje zakupa od strane centra za socijalni rad ili neke slične organizacije. Psiho-socijalna i pravna podrška ženama i njihovoj deci i ovom prilikom je neophodna, a posebno programi ekonomskog osnaživanja i osamostaljivanja žena. Takođe, ovo može obuhvatiti i obezbeđivanje

zajedničkog smeštaja, odnosno smeštaja za samohrane majke sa niskim prihodima ili bez njih, uz pružanje podrške za brigu o njihovoj deci.

Kojim korisnicima je namenjen model. Prema podacima iz popisa stanovništva iz 2012. godine, žene su činile 51,3% ukupnog broja stanovnika Republike Srbije i bile su u proseku starije od muškaraca za 2,7 godina. S druge strane, popis pokazuje da muškarci preovlađuju kao lica na koja se vodi domaćinstvo u svim višečlanim domaćinstvima, a da je u samačkim domaćinstvima daleko veća zastupljenost žena – 60% prema 40%.[236] Kod samačkih domaćinstava čiji su nosioci starosti 65 i više godina, gotovo tri četvrtine su žene. Takođe, 79% jednoroditeljskih porodica pripada tipu „majka s decom" i to najčešće, 70% ovih porodica, sa jednim detetom. Kada su prihodi u pitanju, isti izvor pokazuje da su žene najzastupljenije u kategoriji „izdržavano lice" (57,6%), dok je kod muškaraca glavni izvor sredstava za život zarada (58%).[237]

Redovni godišnji izveštaj Poverenice za zaštitu ravnopravnosti za 2015. godinu ukazuje da „kao i prethodnih godina, raspoloživi podaci potvrđuju da su žene u nepovoljnijem položaju u odnosu na muškarce u svim oblastima društvenog života [javnog i privatnog], a posebno je izražena diskriminacija žena na tržištu rada, u učešću u odlučivanju, u ekonomskoj sferi i obrazovanju, kao i rodno zasnovano nasilje prema ženama".[238] U svom posebnom izveštaju o diskriminaciji žena Poverenica za zaštitu ravnopravnosti ističe da su diskriminaciji posebno izložene žene iz višestruko marginalizovanih grupa, odnosno da se sa višestrukom diskriminacijom suočavaju žene sa invaliditetom, Romkinje, starije žene

236 Republički zavod za statistiku, *Žene i muškarci u republici Srbiji* (Beograd: Republički zavod za statistiku, 2014), str. 10.

237 *Ibid.*, str. 10.

238 Brankica Janković, ur., *Redovan godišnji izveštaj Poverenika za zaštitu ravnopravnosti za 2015. godinu* (Beograd: Poverenik za zaštitu ravnopravnosti, 2016), str. 10.

i devojčice, kao i žene iz migrantskih grupa.[239] U izveštaju se dalje kaže da su brojni primeri diskriminacije žena koji su zasnovani na stereotipima i predrasudama, uključujući i činjenicu da „žene imaju mnogo manje imovine u vlasništvu" i da „istraživanja pokazuju da se nepokretna imovina predominantno prijavljuje na ime muškarca (supruga), iako je zakonom propisano da je imovina supružnika koja je stečena u braku zajednička imovina. Vlasništvo nad stambenim objektom ima suprug u 93% slučajeva".[240]

Najdrastičniji primeri diskriminacije na osnovu pola „predstavlja rodno zasnovano nasilje, koje ima koren u patrijarhalnom modelu društvenih odnosa".[241] Prema podacima iznetim u Nacionalnoj strategiji za rodnu ravnopravnost, svaka druga žena u Srbiji doživela je neki oblik fizičkog nasilja (46,1%), a svaka treća je doživela fizički napad od nekog člana porodice 30,6%. U strategiji se nadalje navodi da su „najčešći počinioci ekonomskog (50,6%), psihološkog (58%) i fizičkog (71,7%) nasilja partner, odnosno muž žrtve. Najčešći oblik nasilja u porodičnim i partnerskim odnosima je psihološko nasilje, zatim fizičko i ekonomsko nasilje. Trećina žena je iskusila neki oblik ili kombinaciju različitih oblika nasilja."[242]

Ne postoje podaci u vezi sa diskriminacijom žena pri ostvarivanjem prava na stan. Takođe, ne postoje podaci, niti su rađena istraživanja koja dokumentuju vezu između porodičnog nasilja i stambene nesigurnosti žena i dece, kao i posledica koje ovo ima po njihove živote, što sve u nekim situacijama može dovesti i do beskućništva. Takođe, nisu rađena ni istraživanja o položaju žene u vezi sa ostvarivanjem prava na socijalno stanovanje, kao ni o ženama kao

---

[239] Nevena Petrušić, ur., *Poseban izveštaj Poverenika za zaštitu ravnopravnosti o diskriminaciji žena* (Beograd: Poverenik za zaštitu ravnopravnosti, 2015), str. 10.

[240] *Ibid*., str. 27.

[241] *Ibid*., str. 10.

[242] Nacionalna strategija za rodnu ravnopravnost za period od 2016. do 2020. godine, *Službeni glasnik RS,* br. 4/2016.

vlasnicama nad nepokretnom imovinom, prevashodno stanom ili kućom, što otežava i kreiranje obima i tipa odgovarajućih stambenih rešenja.

Opis današnje prakse. Dosadašnja praksa obezbeđivanja smeštaja za žene žrtava nasilja u Srbiji jesu sigurne kuće, odnosno prihvatilišta za žene koje su preživele nasilje. Prema podacima udruženja građana Mreža „Žene protiv nasilja", sigurne kuće postoje u trinaest gradova, i to u Novom Sadu, Kragujevcu, Beogradu, Zrenjaninu, Vlasotincu, Jagodini, Nišu, Somboru, Pančevu, Leskovcu, Valjevu, Kikindi i Šapcu.[243] Koordinaciju rada sigurnih kuća sprovode centri za socijalni rad i ženska udruženja. Tokom 2014. godine u sigurnim kućama u Srbiji je bilo smešteno oko 100 žena i dece žrtava porodičnog nasilja, dok je u protekloj deceniji kroz ova prihvatilišta prošlo više od 1000 žena i isto toliko dece.[244] Tako, na primer, prihvatilište u Novom Sadu ima kapacitet od 20 kreveta, a tu je u 2013. godini bilo ukupno zbrinuto 125 osoba i to 65 žena i 60 dece. U Beogradu, u tri sigurne kuće koje su organizovane u sklopu rada Savetovališta protiv nasilja u porodici, u periodu od 2009. do 2014. godine bile su smeštene 644 žene i sa njima 719 dece žrtava nasilja u porodici, a tokom 2015. godine bilo je smešteno 247 žena i dece.[245]

U sigurnim kućama ženama i deci, žrtvama porodičnog nasilja, pružaju se i psihosocijalna podrška, pravna pomoć, siguran boravak, hrana, sredstva za ličnu higijenu i edukativni programi. Prema informacijama Savetovališta protiv nasilja u porodici iz Beograda „boravak u sigurnim kućama je ograničen na 3 meseca, ali žene ostaju u proseku od 5 do 6 meseci, jer dužina njihovog boravka direktno zavisi od stepena njihove ugroženosti. Što je žena ugroženija u odnosu

---

243 „Spisak sigurnih kuća / prihvatilišta za žene koje su preživele nasilje na teritoriji Srbije", *Mreža Žene protiv nasilja,* pristupljeno 20. 11. 2016, http://www.zeneprotivnasilja.net/usluge-u-zajednici/srbija/sigurne-kuce.

244 B. Caranović, „Sigurne kuće u Srbiji: Pod skrivenim krovom 100 žena i dece", *Večernje Novosti* 22. 1. 2014, preuzeto 20. 11. 2016, http://www.novosti.rs/vesti/naslovna/hronika/aktuelno.291.html:474418-Sigurne-kuce-u-Srbiji-Pod-skrivenim-krovom-100-zena-i-dece.

245 „O nama", *Sigurna kuća Beograd,* preuzeto 20. 11. 2016, http://sigurnakuca-beograd.com/index.php/sr-yu/o-nama.

na nasilnika, njen boravak je duži i traje do trenutka rešenja problema".[246] S druge strane, o složenosti i težini ovog problema govori i podatak da se „čak 80 odsto žena, kad izađu iz sigurne kuće, vraća u dom nasilnika."[247]

Kada je reč o programima socijalnog stanovanja, ne postoje podaci u kojoj meri su žene, posebno diskriminisane žene, korisnice ovog vida stambene podrške. Novina je uneta u Beogradu u Odluci o raspolaganju stanovima Grada Beograda, gde su „žrtve porodičnog nasilja" navedene kao jedna od sedam kategorija socijalno ugroženih lica koja mogu ostvariti pravo na smeštaj u stanovima za socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima.[248] Takođe „žrtve porodičnog nasilja" su navedene kao jedan od osam kriterijuma i merila za utvrđivanje liste reda prvenstva, pri čemu se kao dokaz za to uzima sudska presuda, a u bodovnom vrednovanju žrtvama porodičnog nasilja pripada 20 bodova po zlostavljanom članu.[249]

Gde može da se koristi. Stambena rešenja je moguće i neophodno primeniti u svuda gde žene usled diskriminacije i/ili porodičnog nasilja mogu da ostanu bez stana. U zavisnosti od lokalne situacije, potrebno je prilagoditi i stambena rešenja kako bi se odgovorilo na njihove široke i raznovrsne potrebe, njihove društvene i kulturne razlike, strukturu porodice i sl. Fizički okvir takođe mora biti prilagođen lokalnim uslovima. Tako, na primer, u sredinama u kojima ne postoje stanovi za socijalno stanovanje, moguće je primeniti koncept vaučera za plaćanje zakupa u privatnom sektoru.

---

246 „Sigurne kuće", *Sigurna kuća Beograd,* preuzeto 20. 11. 2016, http://sigurnakuca-beograd.com/index.php/sr-yu/o-nama.

247 „Žrtve nasilja moramo ekonomski da osnažimo", *Koordinacionog tela za rodnu ravnopravnost*, preuzeto 20. 11. 2016, http://www.mgsi.gov.rs/cir/aktuelnosti/zhrtve-nasilja-moramo-ekonomski-da-osnazhimo.

248 Odluka o raspolaganju stanovima Grada Beograda, *Službeni list grada Beograda,* br. 20/2015, 37/2016.

249 Poređenja radi, prema ovoj odluci, istovetan broj od 20 bodova pripada i samohranom roditelju ili porodičnom domaćinstvu koje ima teško bolesnog člana.

Strategijski i pravni okvir. Pravni okvir nalazi se u Zakonu o ravnopravnosti polova[250], kojim se uređuje preduzimanje posebnih mera za sprečavanje i otklanjanje diskriminacije zasnovane na polu i postupak pravne zaštite lica izloženih diskriminaciji. Strateški okvir čini niz dokumenata poput Nacionalne strategije za rodnu ravnopravnost za period od 2016. do 2020. godine[251], posebno mera 2.1.3. Podrška samohranim roditeljima, u delu podrške u oblasti stanovanja i ispitivanja i predlaganja modela na lokalnom nivou. Tu su i Strategija za prevenciju i zaštite od diskriminacije[252], zatim Nacionalna strategija za poboljšanje položaja žena i unapređivanje rodne ravnopravnosti (2010–2015)[253], Nacionalna strategija za sprečavanje i suzbijanje nasilja prema ženama u porodici i u partnerskim odnosima (2011–2015)[254], kao i Strategija za društveno uključivanje Roma i Romkinja (2016–2025)[255] i Nacionalna strategija socijalnog stanovanja (2012–2022)[256].

Izvor i način finansiranja. Finansiranje stambenih rešenja i kroz programe socijalnog stanovanja, trebalo bi bude obezbeđeno iz budžeta grada/opštine, dok deo sredstava za obezbeđivanje programa podrške može biti obezbeđen preko centara za socijalni rad i u saradnji sa donatorima, ženskim udruženjima i sličnim organizacijama.

Očekivani kvalitet. Generalno govoreći, kvalitet je visok i zavisi od tipa smeštaja – socijalno stanovanje, privatni smeštaj, kolektivni smeštaj i sl.

---

250 Zakon o ravnopravnosti polova, *Službeni glasnik RS*, br. 104/2009.

251 Nacionalna strategija za rodnu ravnopravnost za period od 2016. do 2020. godine, *Službeni glasnik RS*, br. 4/2016

252 Strategija za prevenciju i zaštite od diskriminacije, *Službeni glasnik* RS, br. 60/2013.

253 Nacionalna strategija za poboljšanje položaja žena i unapređivanje rodne ravnopravnosti, *Službeni glasnik RS*, br. 15/2009.

254 Nacionalna strategija za sprečavanje i suzbijanje nasilja prema ženama u porodici i u partnerskim odnosima, *Službeni glasnik RS*, br. 27/2011, 20. 4. 2011.

255 Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period od 2016 do 2025. godine, *Službeni glasnik RS*, br. 26/2016.

256 Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS*, br. 13/2012.

Shodni tipu smeštaja jesu i površina i struktura stanova, kao i postojanje zajedničkih prostorija. Prostorni kvalitet stanova i njihova opremljenost takođe mogu zavisiti i od visine prihoda korisnika, osobito ako se radi o smeštaju u privatnom rentalnom sektoru.

Cena. Cena modela zavisi od primenjenog tipa stambenog smeštaja. Ukoliko se radi o izgradnji novih stanova i smeštajnih kapaciteta, onda se proizvodna cena (bez zemljišta i infrastrukture) kreće od 280 do 450 evra/m^2. Cena može biti i niža ukoliko se vrši adaptacija i rekonstrukcija postojećih objekata.

Vreme za izvođenje radova. Vreme izvođenja radova zavisi od tipa korišćenog stambenog smeštaja.

Autor: Vesna Mila Čolić Damjanović

10. Održivo stambeno zbrinjavanje i uvođenje stambene navigacije

Ranije smo ukazali na neusklađenost i jaz, nedovoljnu umreženost i očiglednu nekompatibilnost između modela privremene i modele dugoročne stambene podrške. Najranjivijim kategorijama stanovništva mnogostruko je otežan pristup programima dugoročne stambene podrške. Osnovni motiv za ozbiljnije promišljanje i inoviranje modela alternativne stambene podrške leži upravo u uočenom diskontinuitetu u pružanju stambene podrške između modela privremene stambene podrške (prihvatilišta, sigurne kuće i dr.) i modela dugoročne stambene podrške (socijalno stanovanje u subvencionisanom zakupu, socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima).

Jaz između ova dva modela stambene podrške je važno premostiti jer najugroženije stanovništvo, po isteku zakonski utvrđenog perioda za korišćenje privremene stambene podrške, najčešće u trajanju do tri meseca, gotovo da nema nikakvu šansu za rešavanje problema „krova nad glavom”. Dalja podrška je pretežno usmerena na dodelu materijalne socijalne pomoći, bez pravih šansi za ostvarivanje stambene podrške trajnog karaktera. To znači da se najugroženije stanovništvo, po izlasku iz privremenog smeštaja (iz sigurne kuće, prihvatilišta za beskućnike i sl.) nalazi na novom početku. Urgentnost njihovih stambenih potreba, po izlasku iz privremenog smeštaja, ne prate konkursi i odgovarajući programi

socijalne stanogradnje. Pored toga što se programi socijalnog stanovanja organizuju u izrazito dugim vremenskim intervalima (problem obima), oni ne pokazuju fleksibilnost niti uvažavaju različitosti socio-ekonomskih potreba korisnika (problem kvaliteta). Problem nedovoljnog obima izgradnje socijalnih stanova je uvećan i izazovom razvoja deficitarnih modela adekvatne stambene podrške za socijalno i stambeno najugroženije kategorije stanovništva.

Kako bi se ostvario kontinuitet u pružanju stambene podrške, od privremenog stanovanja do trajnih rešenja, neophodno je omogućiti saradnju i partnerstvo nadležnih institucija sa neprofitnim stambenim organizacijama, kao i sa samim korisnicima.

Održivo stambeno zbrinjavanje podrazumeva celokupni proces „stambene inkluzije" kojim se omogućava najugroženijim korisnicima socijalnog stanovanja da kroz različite faze mogu da dođu do dugoročnih rešenja za stanovanje, a kao krajnji cilj imaju uključivanje najugroženijih korisnika u društvo[166]. Radi ostvarivanja održivog stambenog zbrinjavanja, neophodno je analizirati dugoročnost i adekvatnost predloženog modela socijalnog stanovanja u odnosu na individualnog korisnika. U tom smislu, održivo stambeno zbrinjavanje je usmereno, na prvom mestu, prema potencijalnom korisniku. Sa druge strane, jedan od problema za realizaciju ovog mehanizma jesu velike stambene potrebe naspram smanjenih mogućnosti pružalaca stambene podrške. Preduslov za uspostavljanje održivosti stambenog zbrinjavanja i stambene navigacije jeste povećanje obima i raznovrsnosti stambene ponude za najugroženije stanovništvo, što je moguće postići razvojem alternativnih modela socijalnog stanovanja.

---

[166] Vesna Mila, Čolić Damjanović. *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja*. Univerzitet u Beogradu - Arhitektonski fakultet, Doktorska disertacija, 2015.

Kako bi se stambeno zbrinjavanje realizovalo na održiv način, neophodno je utvrditi faze kroz koje je moguće doći do krajnjeg cilja – do društvene inkluzije korisnika. Prepoznate su četiri faze: hitno stambeno zbrinjavanje; stambena navigacija; trajno stambeno zbrinjavanje i održiva (stambena) egzistencija.

Za postizanje cilja održivog stambenog zbrinjavanja važno je uspostaviti korelacije između navedenih faza u rešavanju problema stanovanja najugroženijih korisnika:

1) *Hitno stambeno zbrinjavanje.* Hitno stambeno zbrinjavanje je vid stambene podrške koji je vremenski ograničen i privremenog je karaktera. Ovaj model je namenjen osobama u hitnoj stambenoj potrebi i njime se obezbeđuje prva pomoć u pogledu smeštaja, najčešće u okviru nadležnih institucija ili privremenih skloništa i sl. Ova vrsta stambene podrške u Srbiji je takođe tranzitnog karaktera s obzirom na to da korisnici ovaj vid podrške mogu da koriste do tri meseca. Osnovni nedostatak ovog vida stambene podrške se ogleda u uočenom diskontinuitetu u pružanju stambene podrške – naime, nakon isteka privremenog smeštaja najugroženiji korisnici suočeni su sa izraženom nedostupnošću modela dugoročne stambene podrške. Radi institucionalnog unapređenja hitnog stambenog zbrinjavanja, potrebno je da ovaj vid stambene podrške bude obogaćen trijažnom funkcijom kako bi bilo moguće uočiti probleme i potrebe pojedinačnog korisnika i u odnosu na to omogućiti njegovo dalje usmeravanje ka adekvatnom stambenom rešenju. Ovaj vid individualnog planiranja stambene podrške pripada fazi stambene navigacije.

2) *Stambena navigacija.* Stambena navigacija omogućava povezivanje potencijalnog korisnika stambene podrške sa odgovarajućom uslugom, kao i upoznavanje sa mogućim alatima za uključivanje u društvo.

Uspostavljanje stambene navigacije je važno za korisnika u stambenoj potrebi kako bi se premostio jaz između privremenog modela stambene podrške i potencijalnog trajnog stambenog rešenja. Stambenom navigacijom se pruža podrška pojedincu, odnosno omogućava potraga za adekvatnim stambenim rešenjem u skladu sa pojedinačnim slučajem. Pri izboru adekvatnog modela za korisnika uzima se u obzir održivost modela u odnosu na sve zainteresovane strane, kako za korisnika i pružaoca usluge, tako i za zajednicu u celini. Upoznavanje sa postojećim stambenim potrebama i mogućnostima pojedinačnog korisnika omogućuje da se, u skladu sa time, pronađe optimalno rešenje koje objektivno uzima u obzir pojedinačne i strukturalne prepreke koje je neophodno prevazići kako bi se obezbedilo održivo i trajno stambeno rešenje.

Za uspostavljanje mehanizma stambene navigacije neophodno je izvršiti adekvatno profesionalno usavršavanje zaposlenih u centrima za socijalni rad koji korisnicima treba da pomognu u postupku traženja adekvatnog i dostupnog stambenog rešenja, u logistici njihove stambene tranzicije, uz krajnji cilj uključivanja korisnika u širu društvenu zajednicu. Iako je stambena navigacija, kao proces obezbeđivanja adekvatnog stanovanja i uključivanja u društvo najugroženijih korisnika, vrlo zahtevan proces koji uključuje veći broj stručnjaka, dugoročno posmatrano, njeno uvođenje je jeftinije za jedinicu lokalne samouprave od dugoročne socijalne pomoći, koja pritom ne garantuje socijalno osnaživanje korisnika. Preduslovi za uspešno uvođenje stambene navigacije jesu uvećanje obima izgradnje dostupnih socijalnih stanova, kao i razvoj pluraliteta alternativnih modela stambene podrške koji korespondiraju sa različitim socijalnim i stambenim potrebama i mogućnostima najugroženijih korisnika.

3) *Trajno stambeno zbrinjavanje*. Jedan od ciljeva stambene navigacije jeste obezbeđivanje dugoročno održivog adekvatnog stambenog rešenja putem dostupnog programa stambene podrške. Dok se u procesu stambene navigacije vrši izbor optimalne stambene podrške u odnosu na korisnika, u fazi trajnog stambenog zbrinjavanja moguće je izvršiti proveru održivosti odabranog stambenog rešenja u odnosu na potrebe i mogućnosti korisnika i pružaoca usluge. Ukoliko odabrani model nije zadovoljavajući niti održiv za sve zainteresovane strane, neophodno je omogućiti reaktiviranje mehanizma stambene navigacije radi pronalaženja optimalnijeg stambenog rešenja. Iako reaktiviranje ovog mehanizma podrazumeva preseljenje korisnika, dvosmernost i fleksibilnost između dveju faza – stambene navigacije i trajnog stambenog zbrinjavanja – neophodne su za postizanje dugoročne održivosti sistema stambene podrške.

4) *Održiva (stambena) egzistencija.* Iako nije direktno vezana za stambenu ugroženost, ova četvrta faza u održivom stambenom zbrinjavanju se odnosi na pružanje pomoći pojedincu u potrebi radi socijalnog uključivanja. Ovu fazu karakteriše pružanje podrške najugroženijim korisnicima u smislu njihove dokvalifikacije, prekvalifikacije i drugih vrsta obuka koje treba da omoguće njihovo ekonomsko osnaživanje.

11. Zaključak

Iako je uloga države u podršci socijalno ugroženim grupama i u unapređenju standarda stanovanja donekle očigledna, u Srbiji su, u uslovima drastičnog uvećanja kategorija socijalno i ekonomski ugroženog stanovništva, napravljeni tek prvi koraci u pravcu ostvarivanja ove javne politike, odnosno u sistemskom razvijanju elemenata socijalnog stanovanja, odnosno stambene podrške. Početak razvoja elemenata socijalnog stanovanja na novim osnovama u Srbiji, obeležio je nedostatak odgovarajućeg i formalizovanog strateškog okvira u stambenoj oblasti na republičkom nivou. Uobličavanjem zakonske regulative i strateškog okvira za razvoj socijalnog stanovanja, ispunjen je prvi uslov za rešavanje problema prevelikog raskoraka koji postoji između stambenih potreba građana i njihove sposobnosti da na tržištu zadovolje svoje stambene potrebe.

Socijalno stanovanje, odnosno dostupna stambena podrška u Srbiji čini zaseban fragment stambene politike koji može da zadovolji tek mali procenat domaćinstava iz realno velikog kontingenta potencijalnih korisnika socijalnog stanovanja. Ono što je na opštem nivou karakteristično za postojeći model socijalnog stanovanja u Srbiji jeste da se on ne obraća svim građanima, odnosno da javni sektor ima minornu regulatornu ulogu na stambenom tržištu, kao i da nema dovoljno kapaciteta da značajnije doprinese ciljevima socijalnog miksa. Mere novog zakona o stanovanju poput uvođenja tzv. održivog zakupa mogu da doprinesu poboljšanju regulatorne uloge države u rentalnom stambenom sektoru. Međutim, za ostvarivanje značajnijih rezultata neophodno je proširenje javnog stambenog fonda i povećanje naplate zakupnine.

Objedinjavanje dvojakih ciljeva i principa socijalne pristupačnosti i održivosti, predstavlja veliki izazov, u smislu identifikacije poznatih i potencijalnih oblasti konvergencije i kontradiktornosti između njih, a potom i uspostavljanja okvira i mehanizama za prevazilaženje ovih protivrečnosti i postizanje kompromisa. Shodno tome, u svrhu izgradnje novog modela socijalnog stanovanja neophodno je uvesti atribute raznovrsnosti i, posebno, multidisciplinarnosti, uz produktivno i efektivno povezivanje aktera i državno posredovanje, kao i veliki broj razrađenih kontrolnih mehanizama kako bi model postao održiv. Stoga je važno, kroz socijalnu stambenu praksu, razvijati upravo alternativne modele socijalnog stanovanja, posebno putem manjih, eksperimentalnih i disperzivnih pilot-programa koje je moguće testirati u praksi pre šire upotrebe. U tom smislu, alternativni modeli mogu, ukoliko se pilot-projekti pokažu kao uspešni, postati dugoročno održiva rešenja, te predstavljati jedan od načina da se izbegnu često prisutni fenomeni prostorne i društvene segregacije i polarizacije.

Analizom pravno-institucionalnog okvira socijalnog stanovanja u Srbiji uočene su nedostatnosti i nekoherentnosti postojećeg modela socijalnog stanovanja u Srbiji, a u nekim segmentima i nepostojanje pojedinih elemenata modela, ali pre svega problemi se uočavaju u implementaciji i sprovođenju zakona. Pozitivna iskustva su izuzetno retka i najčešće rezultat posebnog doprinosa vansistemskih aktera, kroz programe Evropske unije ili direktnu donatorsku pomoć zemalja članica.

Unapređenje modela socijalnog stanovanja mora uvažiti, inkorporirati i dodatno razviti različite inovacije u stambenom sektoru koje će zadovoljiti složene kriterijume dostupnosti, efikasnosti i održivosti. Podsticanje različitosti u socijalnom stanovanju od ključne je važnosti za ostvarivanje socijalne kohezije. Ona se može postići

prostornim uključivanjem socijalnog stanovanja u veće rezidencijalne zone, ali i njegovim integrisanjem u stambene objekte nejedinstvene vlasničke strukture. Takođe, održavanjem standarda socijalnog stanovanja na nivou proseka koji važe u stambenoj oblasti moguće je boriti se protiv pojava stigmatizacije i društvene segregacije.

Jaz između privremenih i dugoročnih modela stambene podrške koji je uočen moguće je premostiti alternativnim modelima socijalnog stanovanja. Predloženi alternativni modeli socijalnog stanovanja su: model unapređenja uslova stanovanja; dodela opremljenih placeva, objekata i sl.; model socijalnog stambenog zadrugarstva; model mikrokuće; zajedničko stanovanje i stambena rešenja za diskriminisane žene. Ovi alternativni modeli socijalnog stanovanja poseduju pojedine zajedničke karakteristike u odnosu na glavne modele socijalnog stanovanja, u smislu da mogu da budu jeftiniji, rastući, razvijajući, samograditeljski, zemljištem podržani i sl.

Uvođenje održivog stambenog zbrinjavanja podrazumeva proces kojim se najugroženijim korisnicima omogućuje pristup dugoročnim stambenim rešenjima s ciljem stambene i socijalne inkluzije. Stambena navigacija podrazumeva potragu za adekvatnim stambenim rešenjem u skladu sa potrebama korisnika i uz uzimanje u obzir održivosti modela u odnosu na sve zainteresovane strane.

Alternativni modeli socijalnog stanovanja usmereni na najugroženije korisnike, a koji favorizuju nezavisne sisteme grejanja, predstavljaju održiva rešenja u odnosu na glavne modele u kojima dominira daljinski sistem grejanja. Među najugroženijim korisnicima socijalnog stanovanja uočen je problem energetskog siromaštva u okviru stambenog siromaštva. U ukupnom trošku stanovanja, pored plaćanja zakupnine za stan, dominiraju troškovi vezani za potrošnju električne energije i daljinskog grejanja, što je ekonomski neodrživo za najugroženije korisnike. Stoga je veoma važno primeniti veći stepen energetske efikasnosti još u fazi

planiranja i projektovanja socijalnih stanova, kako bi se u fazi eksploatacije postigla ekonomski što racionalnija rešenja. Važno je praviti jasnu razliku između energetske efikasnosti i ušteda energije prouzrokovanih siromaštvom kada su stanari primorani da žrtvuju svoje potrebe za energijom do nivoa koji ugrožava njihovo zdravlje i dobrobit. Uvođenje mera energetske efikasnosti je posebno važno za najranjivije grupe, ali je neophodno utvrditi koje mere je moguće primeniti u skladu sa uslovima lokacije, a da one budu finansijski najadekvatnije rešenje za sve uključene.

Što se tiče dosadašnjih iskustava vezanih za mehanizme socijalnog miksa, ona ukazuju da se u njegovom odsustvu povećava rizik od moguće getoizacije realizovanog socijalnog stanovanja, posebno ukoliko se radi o većim realizacijama, gde se na jednom mestu obezbeđuje stanovanje za veći broj pripadnika romske populacije, te da postoji realna opasnost da ova naselja budu marginalizovana u okviru šireg okruženja. Ovde se, pre svega, misli na lokalnu zajednicu, što vodi u socijalne tenzije i još izraženiju socijalnu distancu prema Romima. Pored osnaživanja postojećih predrasuda, takav scenario neizbežno dovodi do zanemarivanja i sve većeg propadanja naselja, pa i šireg okruženja. Ovaj vidljiv nedostatak je važno razmatrati i u kontekstu adekvatnog modela alternativnog socijalnog stanovanja koji treba da doprinese socijalnom uključivanju korisnika u društvo.

Nepostojanje stabilnih i održivih izvora stambenog finansiranja predstavlja jedan od ključnih problema u razvoju socijalnog stanovanja u Srbiji. Podrška javnog sektora, u smislu direktnih stambenih investicija je vrlo ograničena, a programski i teritorijalno nekonzistentna, dok interes privatnog sektora za uključivanje u neprofitni stambeni sektor u aktuelnim okolnostima ni ne postoji. Mehanizmi stambene podrške za najugroženije, kao i niže i srednjedohodovna domaćinstva nisu sistemski razvijani.

Međutim, kako nacionalna stambena politika danas i dalje nije definisana, neophodan je nastavak aktivnosti na daljoj izgradnji kapaciteta, ali i na kreiranju jasne strategije razvoja u ovoj oblasti, uključujući i koordinisanu implementaciju različitih oblika stambene podrške. Ovo je neophodno i za dalju ciljanu multiplikaciju adekvatnih, uspešnih i održivih projekata pružanja stambene podrške.

U cilju donošenja ispravnih i pravovremenih odluka u vezi sa programima socijalnog stanovanja, preporučuje se redovno prikupljanje podataka u vezi sa širokom lepezom pokazatelja u ovoj oblasti, kao što su, na primer, broj novoizgrađenih socijalnih rentalnih stanova (kao procenat novoizgrađenih stanova na godišnjem nivou); ukupni troškovi izgradnje jedinica socijalnog stanovanja; nivo zakupnine po jedinici socijalnog stanovanja (u poređenju sa prosečnom zakupninom na privatnom tržištu za slične stambene uslove); prosečni godišnji troškovi socijalnog stanovanja; zakupnina po stambenoj jedinici kao procenat prosečnih primanja domaćinstava iz ciljne grupe i šire zajednice i sl.

Radi utvrđivanja realnih potreba potencijalnih korisnika socijalnog stanovanja neophodno je sprovoditi socijalno-demografska istraživanja. Time bi bilo moguće prikupiti podatke o najpoželjnijem modelu, stambenoj strukturi i lokaciji za alternativno socijalno stanovanje.

Iz ugla pružalaca stambenih usluga neophodan je dostupan katalog raspoloživih lokacija za socijalno stanovanje, koji bi obuhvatao pravno-imovinsku i planersku mogućnost za gradnju, a u skladu sa tri vida stambene podrške koji su predviđeni novim zakonom o stanovanju.

Posebno se mnogo može učiti iz iskustva zemalja u kojima se podstiče aktivna saradnja javnih i privatnih aktera u oblasti socijalnog stanovanja i u kojima postoje na taj način razvijeni potencijali za pružanje fleksibilnijih

odgovora na stambene potrebe građana. Buduća istraživanja novih modela, u tom smislu, treba svakako da posvete pažnju većem angažovanju neprofitnih organizacija, kao i razmeni iskustava privatnog i javnog sektora o stambenim politikama i praksama.

Radi ostvarivanja trenutno nedostajućeg kontinuiteta u procesu pružanja stambene podrške – od privremenog stanovanja do trajnih stambenih rešenja – neophodno je uvesti mehanizam stambene navigacije, kojim se omogućuje povezivanje korisnika sa određenim modelima stambene podrške, uz važnu komponentu aktivne socijalne integracije korisnika. Videli smo da je za izbor adekvatnog modela neophodno uzeti u obzir održivost datog modela u odnosu na sve zainteresovane strane, od korisnika i pružaoca usluge do susedstva i šire zajednice. Takođe, preduslovi za uspešno uvođenje stambene navigacije jesu uvećanje obima izgradnje dostupnih socijalnih stanova, kao i razvoj pluraliteta alternativnih modela stambene podrške koji korespondiraju sa različitim socijalnim i stambenim potrebama i mogućnostima najugroženijih korisnika.

12. Bibliografija

12.1. Primarni izvori

Zakon o socijalnom stanovanju. *Službeni glasnik RS,* br. 72/2009.

Zakon o socijalnoj zaštiti. *Službeni glasnik RS*, br. 24/2011.

Zakon o ozakonjenju objekata. *Službeni glasnik RS*, br. 96/2015.

Zakon o planiranju i izgradnji. *Službeni glasnik RS*, br. 72/2009, 81/2009 (ispravka), 64/2010 (odluka Ustavnog suda), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (odluka US), 50/2013 (odluka US), 98/2013 (odluka US), 132/2014, 145/2014.

Zakon o ravnopravnosti polova, *Službeni glasnik RS*, br. 104/2009.

Krivični zakonik Republike Srbije, *Službeni glasnik RS*, br. 85/05, 88/05 – ispr. 107/05 – ispr. 72/09, 111/09, 121/12, 104/13 i 108/14.

Nacionalna strategija za poboljšanje položaja žena i unapređivanje rodne ravnopravnosti, *Službeni glasnik RS*, br. 15/2009.

Nacionalna strategija za sprečavanje i suzbijanje nasilja prema ženama u porodici i u partnerskim odnosima, *Službeni glasnik RS*, br. 27/2011.

Nacionalna strategija za rešavanje pitanja izbeglica i interno raseljenih lica za period od 2015. do 2020. godine. *Službeni glasnik RS*, br. 62/2015.

Nacionalna strategija za rodnu ravnopravnost za period od 2016. do 2020. godine. *Službeni glasnik RS*, br. 4/2016.

Odluka o raspolaganju stanovima Grada Beograda. *Službeni list Grada Beograda,* br. 20/2015, 37/2016.

Pravilnik o izboru korisnika i načinu i uslovima pružanja usluge socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima. *Službeni glasnik Opštine Knjaževac,* br. 18/2012.

Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova, *Službeni glasnik RS,* br. 58/12, 74/15, 82/15.

Pravilnik o tehničkim standardima pristupačnosti, *Službeni glasnik RS,* br. 19/12.

Pravilnik o energetskoj efikasnosti zgrada, *Službeni glasnik RS,* br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US i 24/11.

Pravilnik o načinu i postupku za raspisivanje i sprovođenje urbanističko-arhitektonskog konkursa za rešenja lokacija od značaja za jedinicu lokalne samouprave, *Službeni glasnik RS,* br. 58/12.

Pravilnika o uslovima za izdavanje i oduzimanje licence za rad neprofitne stambene organizacije i sadržini posebnog registra neprofitnih stambenih organizacija“, *Službeni glasnik RS,* br. 44/10.

Sporazumom o pitanjima sukcesije, *Službeni glasnik RS,* br. 6/02.

Strategija za prevenciju i zaštite od diskriminacije, *Službeni glasnik RS,* br. 60/2013.

Strategija socijalnog stanovanja, *Službeni glasnik RS,* br. 13/2012.

Strategija za unapređenje položaja Roma u Republici Srbiji, *Službeni glasnik RS*, br. 27/2009.

Strategija za socijalno uključivanje Roma i Romkinja u Republici Srbiji za period 2016-2025. godine, *Službeni glasnik RS*, br. 26/2016.

Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje, *Službeni glasnik RS*, br. 26/2013.

12.2. Literatura

Ancell, Sarah, Thompson-Fawcett, Michelle, "The social sustinability of medium density housing: a conceptual model and Christchurch case study", *Housing studies*, Volume 23, No.3 (2008), str. 423–442.

Bajić Tanja, Manić, Božidar, Kovačević, Branislava, Socijalno stanovanje u Beogradu − praksa arhitektonsko-urbanističkih konkursa (2003−2014), *Arhitektura i urbanizam,* no. 39 (2014), str. 29−43

Bodewig, Christian and Akshay Sethi, *Poverty, Social Exclusion and Ethnicity in Serbia and Montenegro: The Case of the Roma,* Belgrade: World Bank, 2005.

Colton, David and Robert W. Covert, *Designing and Constructing Instruments for Social Research and Evaluation,* San Francisco: Jossey-Bass, Wiley, 2007.

Čolić Damjanović, Vesna Mila, *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja*, Univerzitet u Beogradu − Arhitektonski fakultet, doktorska disertacija, 2015.

Čolić Damjanović, Vesna Mila, „Izazovi socijalnog stanovanja u Srbiji: Kako do održivog modela?", u: UNECE, UN HABITAT, MGSI, *Jačanje nacionalnih kapaciteta za održivo stanovanje i urbani razvoj*, 9 – 10. novembar 2015, Beograd, Republika Srbija, ["Social Housing Challenges in Serbia: Towards Sustainable Model", in: *Strengthening National Capacities for Sustainable Housing and Urban Development*, UNECE, UN-Habitat, UNDA, MCTI, Belgrade, Nov 9th -10th, 2015].

Čolić Damjanović, Vesna Mila, Burazer, Jelena, Stamenić, Mirjana, Čantrak, Đorđe, Lečić, Milan, "Architectural design influences and HVAC systems' measures on energy savings of a high energy demand residential building", – *IEEE: Environmental Friendly Energies and Applications (EFEA)*, Paris, November 19th–21st 2014, str. 1−6.

Čolić Damjanović, Vesna Mila, Čantrak, Đorđe, "Improvements of the Housing Design Process using Passive House Principles in the Case of Belgrade", − Proceedings, *International Conference, Research, Projects and Realizations in Civil Engineering*, eds. Popovic Z., Petrovic, G., Institute IMS, Belgrade, October 2010, str. 111−116.

Čolić Damjanović, Vesna Mila, Čantrak, Đorđe: “Integrated Sustainability in Housing in Belgrade: Social, Economic and Environmental Features”, *International Scientific Conference on Impact of Climate Change on the Enviroment and the Economy*, Naučno-stručno društvo za zaštitu životne sredine Srbije Ecologica, 2013.

Čolić Damjanović, Vesna Mila, Damjanović, Dušan, “Sustainability of Future Social Housing Policies and Programs in Serbia“, Proceedings: *ENHR, Urban Dynamics and Housing Change: Crossing into the 2nd Decade of 3rd Millennium*, eds. Whitehead, Ch., Boelhouwer, P., Istanbul, July 4th–7th 2010.

Čolić, Vesna Mila, „Opšta pravila u procesu projektovanja u okviru principa održivog razvoja”, u: Nađa Folić, ur., *Principi održivog razvoja: problemi redefinisanja i metodologija unapređenja,* Beograd: Univerzitet u Beogradu, Arhitektonski fakultet, 2004, str. 154−168.

Damjanović, Dušan, Gligorijević, Žaklina, *Socijalno stanovanje: Prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope,* Beograd: PALGO centar, 2010.

Damjanović, Dušan, Gluščević, Miodrag, Grujić, Marija, *Racionalno korišćenje energije u funkciji razvoja lokalnih zajednica,* Beograd: PALGO centar, 2013.

Društvo za unapređivanje romskih naselja, *Pregled romskih naselja Beograda 2002* (Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2002), CD-ROM.

Delević, Milena, “Preferences and Perspectives of Sustainability in Informal Roma Settlements”, *Facta Universitatis* 13, 1 (2015), str. 65−74.

Dušmanović, Ana, Kojić, Jelena, Stanković, Jelena, Kopta, Maja, Sladoje, Mihailo, Arsić, Nikola, Milićević, Stefan, Savić, Tijana, *Model privremenog stanovanja,* Beograd: Rekonstrukcija Ženski fond, 2015.

Đokić, Vladan, Gligorijević, Žaklina, Čolić Damjanović, Vesna Mila, “Towards Sustainable Development of Social Housing Model in Serbia – Case Study Belgrade”, − *Spatium International Review − Urban and Spacial Planning, Architecture, Housing Building, Geodesia, Environment*, 2015.

Ferenčak, Miodrag, „Regulisanje i unapređenje neformalnih naselja“, u: *Četiri strateške teme stambene politike u* Srbiji, urednik Pietro Garau, str. 13−26. Beograd: UN-HABITAT, 2006.

Hegedüs, József, Lux, Martin, Teller, Nora, *Social housing in transition countries,* New York: Routledge, 2012.

Hegedüs, József, “Social Safety Nets, the Informal Economy and Housing Poverty: Experiences in Transitional Countries”, *European Journal of Homelessness,* 5, No.1, (2011), str. 15−26.

Jakšić, Igor, „Programski modeli socijalnog stanovanja i koncept njihove održivosti“, *POLIS, časopis za javnu politiku*, SKGO, PALGO centar, no. 3 (2013), str. 43–49.

Jakšić, Božidar, Bašić, Goran, *Umetnost preživljavanja: Gde i kako žive Romi u Srbiji,* Beograd: Institut za filozofiju i društvenu teoriju, 2005.

Janković, Brankica, ur., *Redovan godišnji izveštaj Poverenika za zaštitu ravnopravnosti za 2015. godinu,* Beograd: Poverenik za zaštitu ravnopravnosti, 2016.

Köbberling, Folke, Martin Kaltwasser, *Ressource Stadt – City as a Resource,* Berlin: Jovis Verlag, 2006.

Komesarijat za izbeglice i migracije, *Pregled stanja u formalnim kolektivnim centrima u Republici Srbiji*, Beograd: Komesarijat za izbeglice i migracije, 2013.

Kovačević, Olivera, „Socioekonomska analiza Roma u Srbiji", u: *Projekat Stanje političke zajednice Roma u Srbiji*, OEBS, Biro za društvena istraživanja, 2009. (neobjavljena studija).

Macura, Vladimir, „Romska enklava Orlovsko naselje na rubu Beograda – arhitektonsko-urbanistički opis, u: *Razvitak Roma u Jugoslaviji: problemi i tendencije*, urednik Miloš Macura, Beograd: SANU, 1992, str. 131–148.

Macura, Vladimir, „O romskim naseljima Beograda", U *Pregled romskih naselja Beograda,* Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2002. CD-ROM. Nepaginirano.

Macura, Vladimir, *Rasadnik – Urbanističko-arhitektonska studija za zonu socijalnog stanovanja „Rasadnik," jevrejskog groblja i romskog naselja u mramorskoj ulici,* Projekat „Početni koraci u procesu izmeštanja romskog naselja sa Jevrejskog groblja u gradu Nišu", Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2009. Neobjavljen rukopis.

Macura, Vladimir, „Nužnost legalizacije neformalnih romskih naselja", u: *Prilozi strategiji unapređenja položaja Roma*, urednici Tibor Varadi, Dragoljub B. Đorđević i Goran Bašić, str. 55–71. Beograd: SANU i Zaštitnik građana, 2014.

Macura, Vladimir, Vuksanović, Zlata, *Deponija ka boljoj budućnosti,* Beograd: Društvo za unapređivanje romskih naselja, 2003.

Macura, Vladimir, Vuksanović-Macura, Zlata, *Kartografski materijal za popis nehigijenskih naselja oko mosta „Gazela"*, Beograd: Grad Beograd, Koordinacioni centar za inkluziju Roma, 2007. Neobjavljen rukopis.

Milić, Vladimir A. *Urbanistički aspekti socijalnog stanovanja*, Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, 2006.

Mojović, Đorđe, *Evaluacija projekta IPA 2007. koji je realizovao UNHCR u saradnji sa Hausing centrom*, Beograd: UNHCR, 2011, preuzeto 21. 11. 2016, http://www.pur.rs/publikacija/9/studija-evaluacije-projekta-socijalnog-stanovan%D1%98a-u-a%C5%A1ti%C4%87enim-uslovima.

Mojović, Đorđe, Vuksanović-Macura, Zlata, „Construction of new housing units for low-income refugees and other vulnerable households / Izgradnja novih stanova za izbeglice sa niskim primanjima i ostala stambeno ugrožena domaćinstva", u: *SIRP Book: Settlement and Integration of Refugees programme in Serbia 2005–2008 / Knjiga o SIRP-u: Program stanovanja i trajne integracije izbeglica u Srbiji 2005-2008,* urednici Lihija Ramirez, Đorđe Mojović, Barbara Galasi, Ratka Čolić i Zlata Vuksanović-Macura, str. 40–59. Beograd: UN-HABITAT Beograd.

Petrović, Mina, Žarković, Branislava, Velev, Gordan, Balić, Osman, Arambašić-Pivić, Katarina, Damjanović, Dušan, *Održivo stanovanje za rome u Srbiji*, Beograd: PALGO centar, 2012.

Petrušić, Nevena, ur., *Poseban izveštaj Poverenika za zaštitu ravnopravnosti o diskriminaciji žena,* Beograd: Poverenik za zaštitu ravnopravnosti, 2015.

Perić, Tatjana, *The Housing Situation of Roma Communities: Regional Roma Survey 2011*, Bratislava: United Nations Development Programme, 2012.

Praxis, *Analiza glavnih prepreka i problema u pristupu Roma na adekvatno stanovanje*, Beograd: Praxis, 2013.

Priemus, Hugo, Dieleman, “Social housing policy in the European Union: past, present and perspecitive”, *Urban studies,* Vol. 39, No. 2 (2002): str. 191–200.

Radovanović, Svetlana, Knežević, Aleksandar, *Romi u Srbiji*, Beograd: Republički zavod za statistiku, 2014.

Realizovani projekti socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima u Srbiji u periodu od 2003. do oktobra 2016, preuzeto 21. 11. 2016, http://www.housingcenter.org.rs/download/SSZU_kapaciteti_u_Srbiji_realizovani_2003-2016.pdf.

Republički zavod za statistiku, *Žene i muškarci u republici Srbiji,* Beograd: Republički zavod za statistiku, 2014.

Tsenkova, Sasha, *Housing Policy Reforms in Post Socialist Europe: Lost in Transition,* Heidelberg: Physica Verlag, 2009.

United Nations Conference on Human Settlements (Habitat II), *The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action,* preuzeto 16. 11. 2016, http://www.un-documents.net/hab-ag.htm.

United Nations Special Rapporteur on Adequate Housing, *How to deal with projects that involve forced evictions and displacement?*, preuzeto 16. 11. 2016, https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2011/01/guide_forced_eviction_english_issu_rev2011.pdf.

UN-HABITAT, *Count me in: Surveying for tenure security and urban land management*, Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2010.

Vuja, Aleksandru, Đurić, Milan, Čolić Damjanović, Vesna Mila, Bobić, Aleksandar, „SOS stanovanje: Arhitektura u vanrednim situacijama”, *Novi modeli stanovanja za ugrožene u poplavama,* ur. Bugarski, J., Radosavljević, J., Dušmanović A., Zorić, A., Josifovski, A., Đorđević, A., Beograd: Univerziteta u Beogradu, Arhitektonski fakultet, 2014, str. 60–125.

Vuja, Aleksandru, Čolić Damjanović, Vesna Mila, *Instant City: Architectural Experiments*. Belgrade: University of Belgrade, Faculty of Architecture, 2013. (*Инстант град: Архитектонски огледи*).

Vujošević Marija i Branislava Žarković, *Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima – podrška za dostojanstven život, Vodič*, Beograd: Hausing Centar, 2010.

Vujović, Sreten, „Gradsko stanovanje i privatnost u Srbiji tokom 20. vek”, u: Milan Ristović ur., *Privatni život kod Srba u dvadesetom veku*, str. 267–317. Beograd: Clio, 2007.

Vuksanović-Macura, Zlata, „Stambena rešenja za domaćinstva sa niskim prihodima: mogućnost unapređenja stambenog komfora”, u: *Prostorni, ekološki, energetski i društveni aspekti razvoja naselja i klimatske promene,* urednici Mila Pucar i Marina Nenković-Riznić, str. 411–434. Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, 2016.

Vuksanović-Macura, Zlata, Macura, Vladimir, “The right to housing: squatter settlement in interwar Belgrade – defense and demolition of Jatagan-mala”, *Journal of Urban History* Online first February 24th, 2016. doi: 10.1177/0096144216632747.

Vuksanović-Macura, Zlata, “Mapping and Enumeration of Informal Roma Settlements in Serbia”, *Environment and Urbanization* 24, 2 (2012), str. 685−705.

Vuksanović-Macura, Zlata. „Pištolj-mala: najzaostalije nehigijensko naselje međuratnog Beograda”, *Godišnjak grada Beograda* LIX (2012), str. 129−152.

Vuksanović-Macura, Zlata, *Primena državnih programa integracije Roma: oblast stanovanja,* Beograd: Zaštitnik građana Republike Srbije, 2011. Neobjavljen rukopis.

Vuksanović-Macura, Zlata, Socijalni stanovi Beograda u prvoj polovini 20. veka, *Nasleđe* XII (2011), str. 65−89.

Vuksanović-Macura, Zlata, „Jatagan-mala – nastanak, razvoj i nestanak jednog od najpoznatijih beogradskih sirotinjskih naselja”, *Godišnjak grada Beograda* LVII (2010), str. 151−173.

Vuksanović, Zlata, Macura, Vladimir, *Stanovanje i naselja Roma u jugoistočnoj Evropi: prikaz stanja i napretka u Srbiji,* Varšava: OSCE/ODIHR, 2006. Drugo izdanje: Vuksanović-Macura, Zlata i Vladimir Macura, *Stanovanje i naselja Roma u jugoistočnoj Evropi: prikaz stanja i napretka u Srbiji*, Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije i Društvo za unapređenje romskih naselja, 2007.

Vuksanović-Macura, Zlata, Macura Vladimir, *Postojeći modeli za poboljšanje stanovanja Roma: socijalna i pristupačna stambena rešenja za Rome i osetljivo stanovništvo u Srbiji*, Beograd: OEBS Misija u Srbiji, 2014.

Vuksanović-Macura, Zlata, Macura Vladimir, *Stambeni modeli za podstandardna romska naselja Smernice za lokalne samouprave, organizacije civilnog društva i romske zajednice*, Beograd: Misija OEBS-a u Srbiji, 2014.

UN Human Rights Council, Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context on her mission to Serbia and Kosovo, http://www.ohchr.org/en/hrbodies/hrc/pages/hrcindex.aspx.

UNHCR, Daily Estimated Arrivals per Country. *Flows through Western Balkans Route and Italy*, 22. 9. 2016, https://data.unhcr.org/mediterranean/regional.php, preuzeto 30. 9.2016.

12.3. Izvori tabela i slika

Tabela 1: Christian Donner, *Social Housing: Term, Concept, Reality*. Slide Presentation. (Slide 2) Vienna: UNECE, 29. 11. 2004.

Tabela 2: Komesarijat za izbeglice i migracije Republike Srbije, podaci za novembar 2016.

Tabela 3: Komesarijat za izbeglice i migracije, „Pregled stanja u formalnim kolektivnim centrima u Republici Srbiji", Izveštaj, 2013.

Tabela 4: UNHCR, https://data.unhcr.org/mediterranean/download.php?id=2233, 4. decembar 2016.

Tabela 5: Odluka o raspolaganju stanovima Grada Beograda, „Službeni list Grada Beograda", br. 20/15, 37/16.

Tabela 6: Čolić Damjanović, Vesna Mila, „Izazovi socijalnog stanovanja u Srbiji: Kako do održivog modela?" UNECE, UN HABITAT, MGSI, *Jačanje nacionalnih kapaciteta za održivo stanovanje i urbani razvoj*, 9–10. novembar 2015, Beograd, Republika Srbija.

Tabela 7: Izveštaj nezavisnog revizora za period 2006–2012. godine.

Tabele 8–53: Autori.

Slika 1: Ministry of Municipal Affairs and Housing, Ontario, "Municipal Tools for Affordable Housing", Ministry of Municipal Affairs and Housing, Toronto, Ontario, 4, http://www.mah.gov.on.ca/AssetFactory.aspx?did=9270, preuzeto 27. 6. 2016.

Slika 2: Shigeru Ban Architects, 2011.

Slika 3: Tina Hovsepain, 2010.

Slika 4: Matthew Malone, Amanda Goldberg, Jennifer Metcalf, Grant Meacham, 2012.

Slika 5: Riza3architects, 2015.

Slika 6: Architects For Society (AFS), 2015.

Slika 7: IKEA Fondacija, UNHCR, 2011.

Slika 8: Container City, London, 2010.

Slika 9: Bayside Marina Hotel, Yasutaka Yoshimura Architects, 2009.

Slika 10: http://www.containerhomeplans.org/2015/03/5-methods-to-insulate-your-shipping-cont.

Slika 11: http://massfoamsystems.co.uk/shipping-container-insulation/.

Slika 12: Paper Log Houses - Kobe, 1995.

Slika 13: I-Beam Design, 1999.

Slika 14: HHbR architects, 2015.

Slika 15: Elemental - Alejandro Aravena, Quinta Monroy, 2003.

Slika 16: Almere self-built community, 2014.

Slika 17: Zanderroth Architekten, 2010.

Slika 18: Undurraga Devés Arquitectos, 2011.

Slika 19: Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, 2012.

CIP - Каталогизација у публикацији -
Народна библиотека Србије, Београд

364-7(497.11)
316.344.23(497.11)
351.778.5(497.11)

ВУКСАНОВИЋ-Мацура, Злата, 1971-
Socijalno stanovanje u Srbiji : alternativni modeli dostupni najugroženijim porodicama i diskriminisanim ženama / Zlata Vuksanović-Macura, Vesna Mila Čolić Damjanović. - Beograd : Palgo centar, 2016 (Beograd : Standard2). - 255 str. ; 24 cm

"...u okviru projekta: 'Ispitivanje alternativnih modela socijalnog stanovanja dostupnog najugroženijim porodicama i diskriminisanim ženama'.
Deo istraživanja... sproveden u okviru naučno-istraživačkog projekta (TR 035046)..." --> kolofon.
- Tiraž 1.000. - Napomene i bibliografske reference uz tekst. - Bibliografija: str. 245-255.

ISBN 978-86-84865-15-3
1. Чолић Дамјановић, Весна Мила, 1978- [аутор]
а) Сиромаштво - Србија b) Социјална заштита - Србија
c) Србија - Стамбена политика